

Rostock - Evershagen Süd

# Moderner Wohnkomfort auf einer Ebene | Gepflegter Bungalow auf sonnigem, innenstädtischem Grundstück

Objektnummer: 26092012



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 673 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Auf einen Blick

Objektnummer	26092012	Kaufpreis	490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2002	Nutzfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	83.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.02.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

**TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 3/2024 (DEUTSCHLANDTEST)

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BESTE IN 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
10.000+ Makler  
GELEGT: 09.10.2024

**Handelsblatt**  
TOP  
Kunden-  
Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Servicebüro GmbH  
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur - 13,70 m<sup>2</sup>
- 02 Bad - 6,72 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer - 12,60 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 19,27 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnen - 41,89 m<sup>2</sup>
- 06 Kochen - 11,75 m<sup>2</sup>
- 07 HWR - 5,88 m<sup>2</sup>

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Ein erster Eindruck

Haustraum in wunderschöner Randlage Rostocks

Absolut idyllisch in einer verkehrsberuhigten Sackgassenstraße gelegen, präsentiert sich dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 2002.

Auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen auf einer Ebene ganz komfortabel und stilvoll zu erleben. Eingebettet auf einem einzigartigem, wunderschön grünem, ruhigen ca. 673 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereinen sich Privatsphäre, Lebensqualität und eine gehobene Wohnbebauung auf harmonische Weise.

Das Herzstück der Immobilie ist zweifellos der große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seinen beeindruckenden ca. 42 m<sup>2</sup>. Großzügige Fensterflächen sowie ein mit Fenstern umsäumter Erker lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine warme, moderne Atmosphäre. Somit schafft der Erker nicht nur zusätzlichen Raum, sondern wird zu einem ganz besonderen Lieblingsplatz. Der Kamin bildet den Mittelpunkt – ein Ort für knisternde Winterabende, für Ruhe und Entschleunigung – und rundet den Wohnkomfort perfekt ab. Vom Wohnbereich aus öffnet sich der direkte Zugang zur Terrasse und Blick in den liebevoll angelegten Garten. Innen und Außen verschmelzen zu einer Einheit – perfekt für gesellige Sommerabende, entspannte Stunden im Grünen oder fröhliche Familienfeste. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und kreative Genussmomente. Kurze Wege zum Essbereich unterstreichen den durchdachten Grundriss und die Alltagstauglichkeit des Hauses.

Mit insgesamt drei gut geschnittenen Zimmern bietet der Bungalow vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Schlafzimmer verspricht Ruhe und

Rückzug, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Hier lassen sich individuelle Wohnträume verwirklichen. Das Tageslichtbad ist funktional und komfortabel zugleich und ist ausgestattet mit Badewanne und Dusche. Perfekt ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum, der Ordnung und zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft sowie die Haustechnik beherbergt.

Ein besonderes Plus ist die Fußbodenheizung in nahezu allen Räumen – sie sorgt in Kombination mit der effizienten Fernwärmeversorgung für ein angenehmes Raumklima.

Das sonnenverwöhnte, nach Südwesten ausgerichtete Grundstück bietet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Ob liebevoll angelegter Garten, Spielfläche für Kinder oder ruhiger Rückzugsort mit Loungemöbeln – hier gestalten Sie sich Ihre ganz persönliche Wohlfühloase. Die Terrasse bildet den perfekten Platz, um die Morgensonne zu begrüßen oder laue Sommerabende in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Die besondere Lage und Ausrichtung führt zu wenig Nachbarschaft und hoher Privatsphäre!

Zwei Außenstellplätze direkt am Haus runden das Angebot ab.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer individuellen Besichtigung vor Ort ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

**Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Ausstattung und Details

- ausgezeichnete Grundstückslage
- viel Privatsphäre
- ruhige Lage in gehobenem Wohnumfeld
- ideale Grundstücksgröße und Ausrichtung
- Sprossenfenster
- hoher Wohnkomfort u.a. mit Erker und Kamin
- separate Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Fußbodenheizung
- Fernwärmeversorgung (energetische Heizmethode)
- Terrasse
- 2 Außenstellplätze direkt am Haus
- ruhige Sackgassenstraße, verkehrsberuhigt
- technische Gartengeräte können auf Wunsch übernommen werden

**Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Alles zum Standort

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im nachgefragten Wohngebiet Evershagen Süd, einem ruhigen und gewachsenen Stadtteil mit gehobener Wohnbebauung im Nordwesten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Stadtteilbereich zeichnet sich das Umfeld mit gepflegten Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser aus bildet ein grünes, familienfreundliches Umfeld mit verkehrsberuhigten Anwohnerstraßen. Das angenehme und gewachsene Wohnumfeld bietet eine hohe Lebensqualität und eignet sich insbesondere für Familien, Paare und Ruhesuchende.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso stehen mehrere Arztpraxen, Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen in komfortabler Entfernung zur Verfügung und unterstreichen die Attraktivität des Standortes für Familien.

Die Rostocker Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Dienstleistungen ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und liegt je nach Verkehrslage etwa 15 bis 20 Minuten entfernt.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. In der näheren Umgebung befinden sich Haltestellen des Straßenbahn- und Busnetzes mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof und weitere Stadtteile. Ergänzend sorgt ein nahegelegener S-Bahn-Haltepunkt für eine schnelle Verbindung in zentrale Bereiche der Stadt sowie in das Seebad

Warnemünde. Dadurch ist eine komfortable und flexible Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleistet.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Bundesstraße B103 sowie die Autobahn A20 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in Richtung Hamburg, Lübeck, Schwerin und innerhalb der Region.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die Nähe zur Ostsee. Das traditionsreiche Seebad Warnemünde mit seinem breiten Sandstrand, der Promenade und dem maritimen Flair ist in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie Naherholungsbereiche im direkten Umfeld laden zu aktiven Freizeitmöglichkeiten und entspannter Erholung im Freien ein. Insgesamt überzeugt die Lage im Rostocker Nordwesten durch ihre ruhige Wohnatmosphäre, die gute Infrastruktur, die sehr gute Verkehrsanbindung sowie die Nähe zur Ostsee mit den Ostseebädern und stellt damit einen attraktiven und nachhaltigen Wohnstandort dar.

**Objektnummer: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)