

Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf

# Großzügige Doppelhaushälfte in gehobener Wohnlage | Grünes Traumgrundstück in Südwest-Ausrichtung

Objektnummer: 26092039



KAUFPREIS: 470.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

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

**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26092039               |
| Wohnfläche   | ca. 138 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 2001                   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 470.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 91.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2001          |



**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf

## Grundrisse

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®





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: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Rostocks, im idyllischen Stadtteil Gehlsdorf, erwartet Sie ein Zuhause, das Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen auf harmonische Weise miteinander verbindet. Eingebettet in ein gepflegtes, gehobenes Wohnumfeld und unmittelbar angrenzend an die naturbelassene Evertsche Gärtnerei genießen Sie hier ein Wohngefühl, das von Grün, Gelassenheit und Privatsphäre geprägt ist. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte, deren durchdachte Konzeption und außergewöhnliche Lage den Haustyp angenehm in den Hintergrund treten lassen. Ob aus dem Wohnbereich, dem Wintergarten oder von den sonnigen Terrassen – nahezu überall schweift der Blick in die grüne Umgebung. Die gewachsene Vegetation schafft eine besondere Atmosphäre und vermittelt Tag für Tag das Gefühl, mitten in der Natur zu Hause zu sein.

Die im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtete Immobilie bietet auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer, ein großzügiges Zuhause für Familien und alle, die Wert auf Wohnkomfort und ein naturnahes Umfeld legen. Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und geht fließend in den angrenzenden Wintergarten über, der den Wohnraum mit viel Tageslicht bereichert und zu jeder Jahreszeit eine einladende Wohlfühlatmosphäre schafft. Ein Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme und gemütliche Stunden, während die beiden Terrassen in sonniger Ausrichtung dazu einladen, den Feierabend im Freien zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen.

Auch die Raumaufteilung überzeugt mit durchdachten Details. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine praktische Durchreiche zum Essbereich. Im Dachgeschoss eröffnet die offene Galerie mit einer beeindruckenden Deckenhöhe von über drei Metern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als stilvoller Arbeitsbereich, weiteres Schlafzimmer oder inspirierender Rückzugsort. Das luftige Raumgefühl verleihen dieser Ebene einen ganz besonderen Charme. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein funktionales Badezimmer mit Badewanne, ein separates Gäste-WC sowie zwei praktische Abstellräume. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt zudem die im Jahr 2022 erneuerte Gasheizung. Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und entfaltet durch die direkte Nachbarschaft zur naturbelassenen Umgebung eine beeindruckende Wirkung. Ein Außenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Diese Immobilie vereint eine der gefragtesten Lagen Gehlsdorfs mit einer außergewöhnlich grünen Umgebung und einem durchdachten Wohnkonzept. Ein Zuhause für Menschen, die die Nähe zur Natur ebenso schätzen wie ein stilvolles und ruhiges Wohnumfeld. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der besonderen Atmosphäre dieser

**Immobilie. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können.**

**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte in gehobenem Wohnumfeld
- Massive Bauweise aus dem Jahr 2001
- ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer
- ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstück in grüner, naturnaher Umgebung
- Heller Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Wintergarten
- Zwei Terrassen in sonniger Ausrichtung
- Kaminofen für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Küche mit Einbauküche und praktischer Durchreiche
- Galerie mit ca. 3 m Deckenhöhe
- Funktionales Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Zwei praktische Abstellräume
- Gasheizung aus dem Jahr 2022
- 1 Außenstellplatz (Gemeinschaftsgrundstück)



**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Rostocks im beliebten Stadtteil Gehlsdorf. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, viel Grün sowie einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre. Die Nähe zur Warnow verleiht dem Stadtteil einen besonderen Charme und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindertagesstätten, Schulen sowie medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahe gelegenen Hauptverkehrsstraßen gewährleisten kurze Wege in die Rostocker Innenstadt, zum Überseehafen und auf die Autobahn A19.

Gehlsdorf überzeugt durch die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Spazier- und Radwege entlang der Warnow, Sport- und Freizeitangebote sowie die Fährverbindung in die Rostocker Innenstadt machen den Stadtteil besonders attraktiv. Die ruhige und gleichzeitig gut angebundene Lage bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Berufstätige und alle, die ein hochwertiges Wohnumfeld mit hohem Erholungswert schätzen.

**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **BONITÄTSPRÜFUNG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Eigentümer.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26092039 - 18147 Rostock / Gehlsdorf - Gehlsdorf**

## **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)**