

**Bentwisch**

# Wohnen vor den Toren Rostocks: Reihenmittelhaus mit saniertem Duschbad & zusätzlicher Ausbaureserve

**Objektnummer: 26092020**



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 128 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch**

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

**Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26092020</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 83,57 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2001</b>		

**Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>51.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2001</b>

Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Die Immobilie



**TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
MONEY  
ANALYSE  
FOCUS BUCH | DEUTSCHLANDSTELLE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
JULI 18 2023  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IIR Institut  
10.000+ Makler | GELING: 894-10023

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur - 3,43 m<sup>2</sup>
- 02 Du./WC - 2,45 m<sup>2</sup>
- 03 Wohnen/Essen - 25,53 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 8,69 m<sup>2</sup>
- 05 Abstellraum
- 06 Terrasse



### LEGENDE

- 01 Flur - 2,73 m<sup>2</sup>
- 02 Zimmer 2 - 17,16 m<sup>2</sup>
- 03 Zimmer 1 - 12,53 m<sup>2</sup>
- 04 Bad - 5,85 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

01 Ausbaureserve - 12,75 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: 26092020 - 18182 Bentwisch**

## **Ein erster Eindruck**

In einer etablierten Wohnlage steht dieses im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtete Reihenmittelhaus zum Erwerb. Das Objekt erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine solide bauliche Grundlage für individuelle Wohnkonzepte auf einer Fläche von ca. 84 m<sup>2</sup>.

Die Innenraumgestaltung zeichnet sich durch eine funktionale Aufteilung aus, die unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht wird. Während das Erdgeschoss bereits über ein saniertes Duschbad verfügt, ist die obere Wohnebene mit einem Vollbad ausgestattet. Neben den zwei vorhandenen Schlafräumen bietet der Spitzboden eine wertvolle Ausbaureserve, um bei Bedarf zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Eine Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil ergänzt das Raumangebot im Außenbereich.

Sämtliche Wand- und Deckenflächen des Hauses wurden bereits vollständig malerisch instand gesetzt, was dem Interieur eine helle und gepflegte Atmosphäre verleiht. Da sich das Haus ansonsten in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, eröffnet es dem künftigen Eigentümer weitreichende Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Um den weiteren Modernisierungsprozess zu unterstützen, besteht die Option, die Verlegung der Fußböden nach individueller Wahl gegen einen entsprechenden Aufpreis koordinieren zu lassen. Dies ermöglicht eine zeitnahe Fertigstellung des Innenausbau nach modernen Qualitätsstandards, während die vorhandene Gas-Zentralheizung und die isolierverglasten Kunststofffenster bereits eine technisch funktionale Basis bilden.

Dieses Objekt bietet eine planbare Perspektive für Käufer, die den Innenausbau einer Immobilie nach eigenen Vorstellungen finalisieren möchten. Gerne lassen wir Ihnen weiterführende Informationen zukommen oder vereinbaren einen Termin für eine persönliche Begehung vor Ort, um die Details dieser Immobilie gemeinsam zu erörtern.

**Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch**

## **Ausstattung und Details**

- Reihenmittelhaus
- Baujahr: 2001 (massive Bauweise)
- Wohnfläche: ca. 84 m<sup>2</sup> auf drei Etagen
- großzügiger Wohnbereich mit angrenzender Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Saniertes Duschbad im EG, Vollbad im DG.
- ca. 128 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Gartenschuppen
- Abstellraum
- Ausbaupotenzial: Spitzboden als zusätzliche Ausbaureserve

**Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch**

## **Alles zum Standort**

Die angebotene Immobilie befindet sich im attraktiven Wohnpark Hasenheide in Bentwisch, einer Gemeinde, die unmittelbar an die Hansestadt Rostock grenzt. Diese Lage ist besonders bei denjenigen beliebt, die eine ruhige, grüne Wohndylle suchen, ohne auf die Vorzüge einer urbanen Nähe verzichten zu wollen. Der Wohnpark selbst ist eine etablierte und familienfreundliche Siedlung, die durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung und gepflegte Nachbarschaftsstrukturen überzeugt.

Die Infrastruktur vor Ort lässt kaum Wünsche offen, da das nahegelegene Hanse Center eine umfassende Nahversorgung mit zahlreichen Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistern garantiert. Auch für Familien ist bestens gesorgt: Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich direkt in der Gemeinde und unterstreichen den familienorientierten Charakter von Bentwisch. Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Arztpraxen und eine Apotheke im Ort sichergestellt.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist man hier bestens vernetzt. Über die Bundesstraße 105 sowie die nahen Autobahnanschlüsse zur A19 und A20 ist das Rostocker Stadtzentrum in wenigen Autominuten erreichbar. Zudem verfügt Bentwisch über einen eigenen Bahnhof, der Pendlern eine schnelle und unkomplizierte Zugverbindung zum Rostocker Hauptbahnhof ermöglicht. Wer Erholung am Wasser sucht, erreicht die Ostseeküste und das Seebad Warnemünde in kurzer Zeit, was den Wohnwert dieser Lage in der Hasenheide zusätzlich steigert.

**Objektnummer: 26092020 - 18182 Bentwisch**

## **Sonstige Angaben**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26092020 - 18182 Bentwisch**

## **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)**