

Rostock - Evershagen Süd

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

*Property ID: 26092012*



**PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 673 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## At a glance

Property ID	26092012	Purchase Price	490.000 EUR
Living Space	ca. 112 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	2002	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Usable Space	ca. 125 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote		
Energy certificate valid until	02.02.2036	Final energy consumption	83.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## The property



Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## The property



Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## The property



Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## The property



Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## The property



Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT**  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 8/2024 (DEUTSCHLANDTEST)

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 19 2024  
**Top-Makler Rostock**  
★★★★★  
Höchste Note für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IBB Institut für Markt & Makler GEFÜHRTE VON: IBB

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

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Floor plans



### 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>

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## A first impression

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!

**Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## All about the location

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.

**Property ID: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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