

Rostock

Komfortabler Walmdach-Bungalow mit hoher Privatsphäre auf atemberaubendem, sonnigen Grundstück

Property ID: 26092024E



PURCHASE PRICE: 690.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.213 m²

Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

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

Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

At a glance

| | | | |
|----------------------|---|--------------------------|---|
| Property ID | 26092024E | Purchase Price | 690.000 EUR |
| Living Space | ca. 145 m ² | House | Single-family house / Detached house |
| Roof Type | Half-hipped roof | Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms | 4 | Condition of property | Well-maintained |
| Bedrooms | 3 | Construction method | Solid |
| Bathrooms | 2 | Usable Space | ca. 163 m ² |
| Year of construction | 2002 | Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen |
| Type of parking | 2 x Car port, 2 x Outdoor parking space | | |

Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Remote | Final energy consumption | 95.10 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 05.05.2036 | Energy efficiency class | C |
| Power Source | District heating | Year of construction according to energy certificate | 2002 |

Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

The property



Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

A first impression

Lebenstraum in wunderschöner, naturnaher Randlage Rostocks

Eine der schönsten Lagen im westlichen Rostocks - ruhig, grün und idyllisch unter nahezu perfekter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

In einer Anwohnerstraße gelegen, präsentiert sich dieser verklinkerte Walmdachbungalow aus dem Jahr 2002 mit hohem Wohnkomfort und vielen Annehmlichkeiten!

Auf rund 145 m² Wohnfläche eröffnet sich Ihnen die seltene Gelegenheit Wohnen auf einer Ebene komfortabel, bequem und stilvoll zu erleben. Eingebettet auf einem fantastischen, wunderschön angelegten und mit rund 1.200 m² sagenhaft großen Grundstück, vereinen sich Privatsphäre, Lebensqualität und eine gehobene Wohnbebauung auf harmonische Weise.

Ein imposant großer Flur/Dielenbereich empfängt Sie herzlich und bietet viel Platz. Von hier aus eröffnen sich sämtliche Bereiche des Hauses. Das Herzstück der Immobilie ist zweifellos die große, lichtdurchflutete Wohnküche mit ihren beeindruckend großen, bodentiefen Fensterflächen. Einem Wintergarten gleich wird hier eine sonnendurchflutete, warme, und moderne Atmosphäre geschaffen und somit zum absoluten Lieblingsplatz und Lebensmittelpunkt mit atemberaubendem Blick auf das Grundstück. Perfekt für gemeinsames Kochen und vielfältige Genussmomente für zahlreiche Personen!

Der Kamin bildet den Mittelpunkt des gemütlichen Wohnzimmers, ein Ort für knisternde Abende, für Ruhe und Entschleunigung. Der wunderschöne Holzfußboden rundet den Wohnkomfort perfekt ab. Vom Wohnzimmer und von der Wohnküche aus eröffnet sich der direkte Zugang zur großen, teilweise überdachten Terrasse und auf das liebevoll angelegte große Grundstück. Innen und außen verschmelzen zu einer Einheit – perfekt für gesellige Sommerabende, entspannte Stunden im Grünen oder fröhliche Familienfeste.

Mit gesamt drei gut geschnittenen Zimmern im Erdgeschoss und einem weiteren im Dachgeschoss bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ideale Bedingungen für Senioren und körperlich eingeschränkten Personen.

Die großzügigen Zimmer versprechen Ruhe und Rückzug und sind flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar. Das zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss fungiert aktuell als Gäste- und Hobbyzimmer.

Das Tageslichtbad ist großzügig und komfortabel ausgestattet. Es verfügt über eine Badewanne und eine große, ebenerdige Dusche.

Perfekt ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Vorrats- und Hauswirtschaftsraum, der direkt an die Küche angrenzt, Ordnung und zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft sowie die Haustechnik beherbergt. Das gesamte Haus wurde mit elektrischen Außenrollos ausgestattet.

Das sonnenverwöhnte, nach Südwesten ausgerichtete Grundstück ist vollständig eingefriedet und bietet vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten. Ob liebevoll angelegter Garten, Spielfläche für Kinder oder ruhiger Rückzugsort mit Loungemöbeln – hier gestalten Sie sich Ihre ganz persönliche Wohlfühloase. Ein Highlight ist die gepflasterte von einer halbrunden Pergola eingefasste urbanen Sitzecke. Die große Terrassenfläche bildet den perfekten Platz, um die Morgensonne zu begrüßen oder laue Sommerabende in entspannter Atmosphäre ausklingen zu lassen.

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

Das Doppelcarport und die Garage runden das Angebot perfekt 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: 26092024E - 18069 Rostock

Details of amenities

- **Seniorenrecht I behindertengerechte Ausstattung**
- **ausgezeichnete Grundstückslage**
- **traumhaft großes, gepflegtes Grundstück**
- **viel Privatsphäre**
- **ruhige Lage in gehobenem Wohnumfeld**
- **komfortable Grundstücksgröße mit Süd-/West-Ausrichtung**
- **große Fensterflächen**
- **elektrische Außenrollos**
- **hoher Wohnkomfort u.a. mit Glasfronten und Kamin**
- **separate Wohnküche**
- **Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche**
- **ausgebautes Dachgeschoss**
- **Tondachziegel**
- **teilweise Fußbodenheizung**
- **Fernwärmeversorgung (energetische Heizmethode)**
- **Terrassenfläche**
- **Zisterne (mit elektrischem Hausanschluss)**
- **Doppelcarport und Garage direkt am Haus**

Property ID: 26092024E - 18069 Rostock

All about the location

Strand- und Citynah!

Die hier angebotene Immobilie befindet sich im verträumten Wohngebiet Evershagen Süd, einem ruhigen und gewachsenen Stadtteil mit gehobener Wohnbebauung im Nordwesten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Der Stadtteilbereich zeichnet sich über ein gehobenes Umfeld mit gepflegten Einfamilienhäuser, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser aus bietet viel Grün und Natur, familienfreundliche, verkehrsberuhigte Anwohnerstraßen und eine sensationeller Infrastruktur. 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 im Umfeld 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 sehr gut erreichbar und liegt je nach Verkehrslage etwa 15 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 Minuten erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung sowie einen kurzen Weg zum weißen Sandstrand!

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: 26092024E - 18069 Rostock

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com