

Rostock - Evershagen Süd

Exklusives Wohnen mit hoher Lebensqualität: Architektenhaus mit Pool & Sauna in gehobenem Wohnumfeld

Número de propiedad: 26092011P



**PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m²**

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

De un vistazo

Número de propiedad	26092011P
Superficie habitable	ca. 165 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2006
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2012
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 210 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	84.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	09.03.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La propiedad



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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10 2023
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IIR Institut
für Markt- & Makler
GESLEICH: 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

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Planos de planta



LEGENDE

- 01 Diele - 13,93 m²
- 02 Gäste-WC - 3,40 m²
- 03 HWR - 10,32 m²
- 04 Kochen
- 05 Wohnen - 35,08 m²
- 06 Kammer - 1,78 m²
- 07 Büro - 10,50 m²



LEGENDE

- 01 Diele - 14,80 m²
- 02 Schlafzimmer - 18,75 m²
- 03 Kinderzimmer 1 - 17,80 m²
- 04 Kinderzimmer 2 - 17,42 m²
- 05 Bad/WC
- 06 Loggia - 4,47 m²
- 07 Loggia - 4,51 m²

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Una primera impresión

Wohntraum in Bestlage – mit Nähe zum Ostseebad Warnemünde und der Innenstadt

Dieses Haus begeistert mit seiner imposanten Großzügigkeit, der klaren Architektur, dem durchdachten Wohnkonzept sowie dem umfassenden Komfort und Luxus im Innen- und Außenbereich.

Über eine Anwohnerstraße zu erreichen, präsentiert es sich auf einem wunderschönen, nach Süden ausgerichteten Grundstück in beehrter Lage und empfängt Sie herzlich und einladend über eine großzügig gepflasterte Grundstückszufahrt die bequem in den Doppelcarport mündet.

Bis unters Dach ausgebaut bietet es ca. 200 m² moderne Nutzfläche, die sich auf sechs lichtdurchflutete Zimmer, ein großes Vollbad, ein Gästeduschbad sowie einen Hauswirtschafts-/Vorratsraum verteilen. Es bietet wertvollen Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte und vereint hohen Komfort mit einer durchdachten Grundrissgestaltung. Der Lebensmittelpunkt des Hauses ist der einladend große Wohn- und Essbereich mit der halboffenen Küche. Große Fensterflächen und ein Glaserker sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre. Der zentral platzierte, behagliche Kamin ergänzt den Charme dieser Wohnebene, bei dem das Zusammenkommen und das Verweilen einfach Spaß machen! Perfekt ergänzt wird das Erdgeschoss über einen der Küche vorgelagerten Hauswirtschafts-/Vorratsraum, einem vielfältig nutzbarem Zimmer und dem modernen Gästeduschbad. Von dieser Ebene aus wird Ihnen der freie Blick als auch der Zutritt auf das fantastisch angelegte, nach Süden ausgerichtete Grundstück gewährt. Mit einem Pool, einer überdachten Terrasse und einem Saunahaus luxuriös ausgestattet, bietet das Grundstück hohe Lebensqualität und ist ideal für Erholungssuchende und Genießer.

In der oberen Wohnebene befinden sich drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die sich individuell nutzen lassen und durch ihre Größe, Architektur & Helligkeit überzeugen. Zwei der Zimmer haben Zugang zu einem gemeinsamen Südbalkon, der einen herrlichen Blick in die grüne Natur eröffnet.

Eine lichtdurchflutete Galerie, ebenfalls mit Zugang zu dem vorgelagerten Balkon, schafft ein ganz besonderes Wohnambiente und verleiht dieser Etage eine offene und repräsentative Wirkung. Das Masterbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, WC und Bidet. Der Größe nach eine Wellnessoase.

Über eine offene Holzterasse gelangt man bequem in den vollständig ausgebauten Spitzboden, der mit einer beeindruckenden Fläche von ca. 30 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby- oder Arbeitsbereich, bietet. Eine Fußbodenheizung in beiden Wohnebenen sorgt für angenehmen Komfort.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück verfügt mit ca. 670 m² über eine ideale Größe und verkörpert Urlaubsgefühl pur! Es ist vollständig eingefriedet sowie modern und klar angelegt. Der gepflegte Außenbereich bietet vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die überdachte Fläche selbst bei Wind und Wetter gemütliche Stunden im Freien ermöglicht. Ein besonderes Highlight ist sicherlich der stilvoll angelegte Poolbereich, der nicht nur in den Sommermonaten für ein echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause sorgt, sondern ebenso der perfekte Abschluss für die winterlichen Saunagänge bietet. Damit wird diese Liegenschaft zu einer ganz privaten Wellnessoase und sorgt für ganzjährige Entspannung und Erholung.

Hier wird ein Sommernachtstraum wahr!

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Detalles de los servicios

- * **hohe Privatsphäre**
- * **gehobenes Wohnumfeld**
- * **freier Blick**
- * **ideale Grundstücksgröße und Ausrichtung**
- * **Erdgeschoss mit einem Zimmer und Duschbad**
- * **großer Terrassenbereich, teilweise überdacht**
- * **beheizter Pool**
- * **Saunahaus**
- * **große Fensterflächen**
- * **hoher Wohnkomfort**
- * **2 Balkone mit freiem Blick**
- * **geräumige Küche mit anschließendem Hauswirtschafts-/Vorratsraum**
- * **Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet**
- * **Fußbodenheizung**
- * **Kaminofen**
- * **Doppelcarport direkt am Haus**

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie liegt im gewachsenen und gehobenen Wohngebiet Evershagen Süd im Norden von Rostock – ein ruhiger, grüner Stadtteil mit einem abwechslungsreichen Bebauungsmix.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Nähe, und großzügige Grün- und Freizeitflächen wie der Fischerdorf?Park laden zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein.

Besonders attraktiv ist die Lage für Liebhaber der Ostsee: Das beliebte Strandbad in Warnemünde erreichen Sie in nur 10 - 15 Fahrminuten – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. So genießen Sie die Vorteile eines zentrumnahen Wohnens und haben gleichzeitig das Meer und den maritimen Flair nur einen Katzensprung entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen in Reichweite und sorgen für regelmäßige Verbindungen in die Rostocker Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Die Innenstadt ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Überregional profitieren Sie von der Nähe zur Autobahn A20 und dem Hauptbahnhof, über den Ziele wie Hamburg oder Berlin schnell erreichbar sind.

Diese Lage vereint die Vorzüge einer erstklassigen städtischen Infrastruktur – inklusive Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten – mit unmittelbarer Nähe zur Ostsee, zu Freizeit- und Erholungszielen sowie einer hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz. Ideal für alle, die stadtnah, komfortabel und zugleich naturnah wohnen möchten.

Perfekt ergänzt wird diese Lage über zahlreiche, in der Nähe gelegenen Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedenster Fachrichtungen.

Número de propiedad: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com