

Rostock - Evershagen Süd

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

**CODE DU BIEN: 26092012**



**PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 673 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26092012	Prix d'achat	490.000 EUR
Surface habitable	ca. 112 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Surface de plancher	ca. 125 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2002		
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	83.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

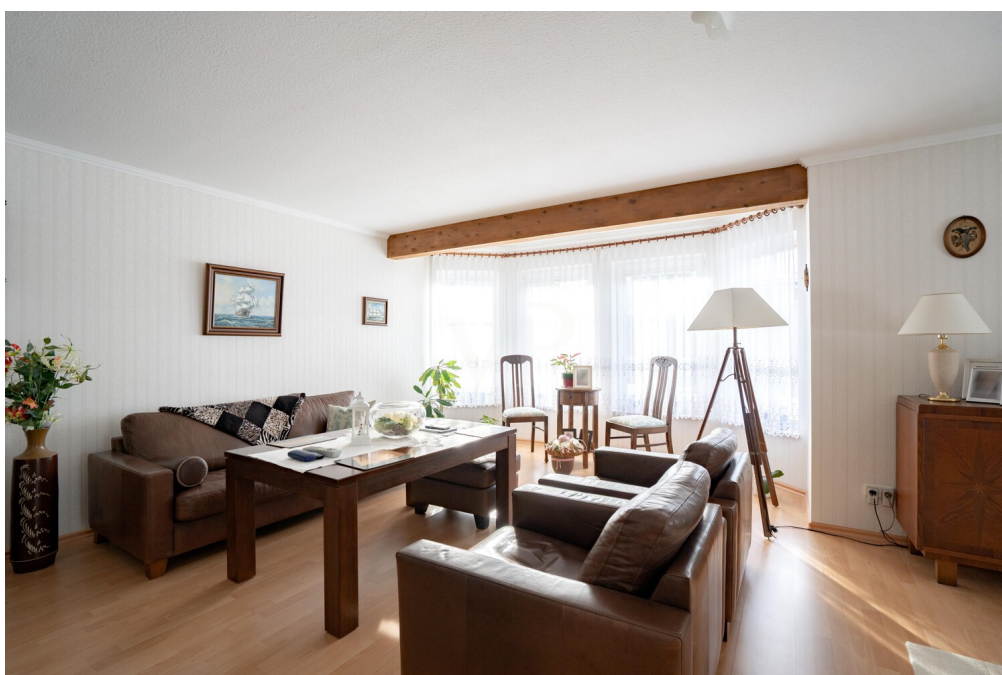
CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La propriété

A group of six professionals (three women and three men) standing together, representing the real estate experts. They are dressed in business attire. In the background, there is a logo for 'VON POLL IMMOBILIEN'. In the foreground, there are three award certificates: 'TEST HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT', 'Capital MAKLER-KOMPASS', and 'Handelsblatt TOP Kunden-Beratung 2024'.

**TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 38/24 (DEUTSCHLANDTEST) 2024

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BESTE IN 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
19. FEBRUAR 2024

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Plans d'étage



### 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>

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Une première 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!

**CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26092012 - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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