

Rostock

# Ankommen und wohlfühlen: Bezugsfreie Eigentumswohnung im beliebten Reutershagen

CODE DU BIEN: 25092051X



PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock**

## En un coup d'œil

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| CODE DU BIEN             | 25092051X |
| Surface habitable        | ca. 59 m² |
| Etage                    | 4         |
| Pièces                   | 3         |
| Chambres à<br>coucher    | 2         |
| Salles de bains          | 1         |
| Année de<br>construction | 1962      |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 199.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Attique                                                                               |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Aménagement                     | Bloc-cuisine                                                                          |

CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 06.12.2027          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 77.20 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1962                                        |

CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

## La propriété



**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 18/2018 DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
JULI 2024  
Top-Makler Rostock  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
100 BESTE 3.899 Makler  
GELEBTE WIRTSCHAFT

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11/06/2024

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

## Plans d'étage



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: 25092051X - 18069 Rostock

## Une première impression

Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962, welches 1994 umfassend saniert wurde. Auf rund 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder kleine Familien bieten, die Wert auf eine komfortable und zugleich praktische Raumaufteilung legen.

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie die besondere Ruhe und Privatsphäre welche das oberste Stockwerk mitbringt. Der Wohn- und Essbereich präsentiert sich einladend und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Großzügige Fenster sorgen für eine optimale Belichtung und verleihen dem Raum ein angenehmes, offenes Wohngefühl. Die separate Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet und verfügt über moderne Elektrogeräte sowie durchdachte Stauraumlösungen.

Zwei separate Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Hauptschlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer. Hier findet jeder Lebensentwurf seinen passenden Raum.

Das Tageslichtbad wurde im Zuge einer Modernisierung im Jahr 2004 ansprechend optimiert und verfügt über eine Wanne mit Duschmöglichkeit. Ein Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls integriert und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Kombitherme mit moderner Brennwerttechnik, die erst vor etwa 7 Jahren installiert wurde. Die Therme befindet sich – praktisch zugänglich – im Badezimmer.

Ein eigener Kellerraum bietet praktischen zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Trockenboden – direkt gegenüber der Wohnung – zur Verfügung und erhöhen den Wohnkomfort deutlich.

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung überzeugen können. Für weitere Informationen und Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

## Détails des commodités

- Baujahr 1962, Sanierung 1994
- Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Dachgeschoss
- Separate Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad, modernisiert 2004
- Wanne mit Duschmöglichkeit
- Gasetagenheizung
- Eigener Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenboden verfügbar

**CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete des Rostocker Stadtteils Reutershagen, bekannt für seine grüne, ruhige und zugleich hervorragend angebundene Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen und alten Baumbeständen – ideal für alle, die ein angenehmes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäcker, Apotheken und kleine Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso bietet das Viertel eine gute Auswahl an Cafés und gastronomischen Angeboten. Für größere Besorgungen liegt das beliebte Warnow Park Einkaufszentrum nur wenige Fahrminuten entfernt.

Familien profitieren von der sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich im direkten Umfeld. Auch medizinische Versorgung ist durch diverse Arztpraxen und nahegelegene Versorgungseinrichtungen sichergestellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden den Stadtteil zügig mit der Innenstadt, dem Hauptbahnhof sowie den umliegenden Stadtteilen. Mit dem Fahrrad erreicht man das Rostocker Zentrum in kurzer Zeit. Auch für Pendler ist die Lage attraktiv, da die umliegenden Ausfallstraßen sowie die Anbindung an die A19 und A20 schnell erreichbar sind.

Erholungs- und Freizeitangebote gibt es reichlich: Die weitläufigen Park- und Grünanlagen, darunter der Schwanenteichpark, laden zum Spaziergehen, Joggen und Entspannen ein. Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld. Die Nähe zur Ostsee und zum Stadthafen bietet zusätzliche Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige, grüne Wohnatmosphäre mit hervorragender Infrastruktur und idealer Anbindung – ein attraktiver Wohnort für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25092051X - 18069 Rostock

## 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)