

Rostock

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

CODE DU BIEN: 26092024E



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.213 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock**

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

**CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26092024E</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2002</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Abri de voitures, 2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>690.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 163 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine</b>

CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Télé	Consommation finale d'énergie	95.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.05.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock**

## **Une première 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!**

**CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock**

## Détails des commodités

- Seniorengerecht 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

**CODE DU BIEN: 26092024E - 18069 Rostock**

## Tout sur l'emplacement

### 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.**

**CODE DU BIEN: 26092024E - 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)**