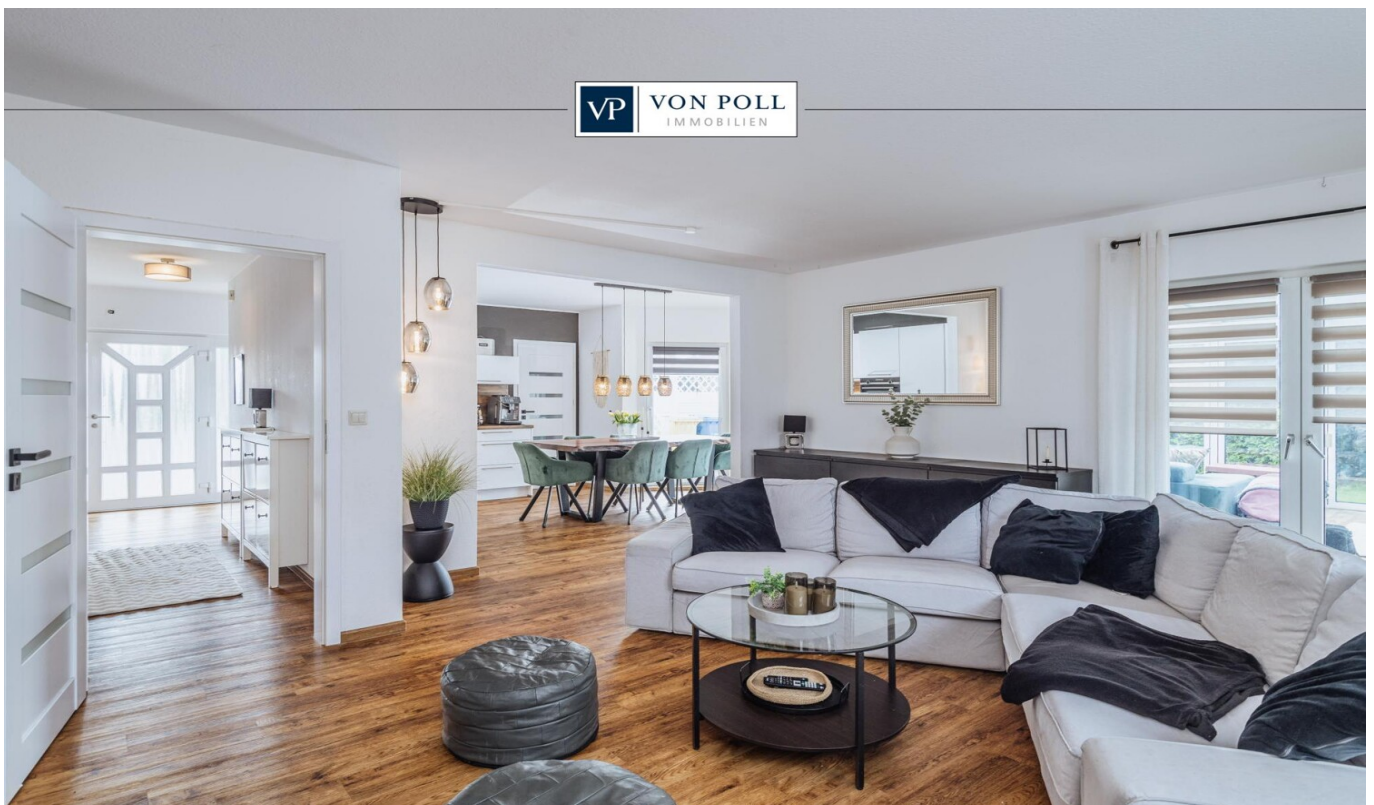


## Bentwisch

????? ???? ?? ??????? ???? ???? | ??????????  
???????????????? ?? 6 ????????? ???? ????????????? ??  
???????????????? ???????????

???????? ??????????: 25092036P



???? ??????: 480.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 463 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25092036P - 18182 Bentwisch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25092036P - 18182 Bentwisch

?? ??? ??????

???????? ?????????	25092036P
???????????	ca. 145 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	6
?????????? ??	5
????????	
????????	2
???? ???????????	1995
????? ???????????	1 x ????????? ??
	???????????, 1 x
	?????????? ?????
	??????????

???? ??????	480.000 EUR
?????	??????????
	??????????????
??????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
???? ???????????	2021
????????	??????????????????
??????????	????????
??????????????????	ca. 190 m²
?????	
??????	???????,
	??????????????
	???????, ????????

???????? ???????? : 25092036P - 18182 Bentwisch

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	116.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	06.08.2035	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ????????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1995

???????? ?????????: 25092036P - 18182 Bentwisch

?? ????????





???????? ?????: 25092036P - 18182 Bentwisch

?? ???????



???????? ?????: 25092036P - 18182 Bentwisch

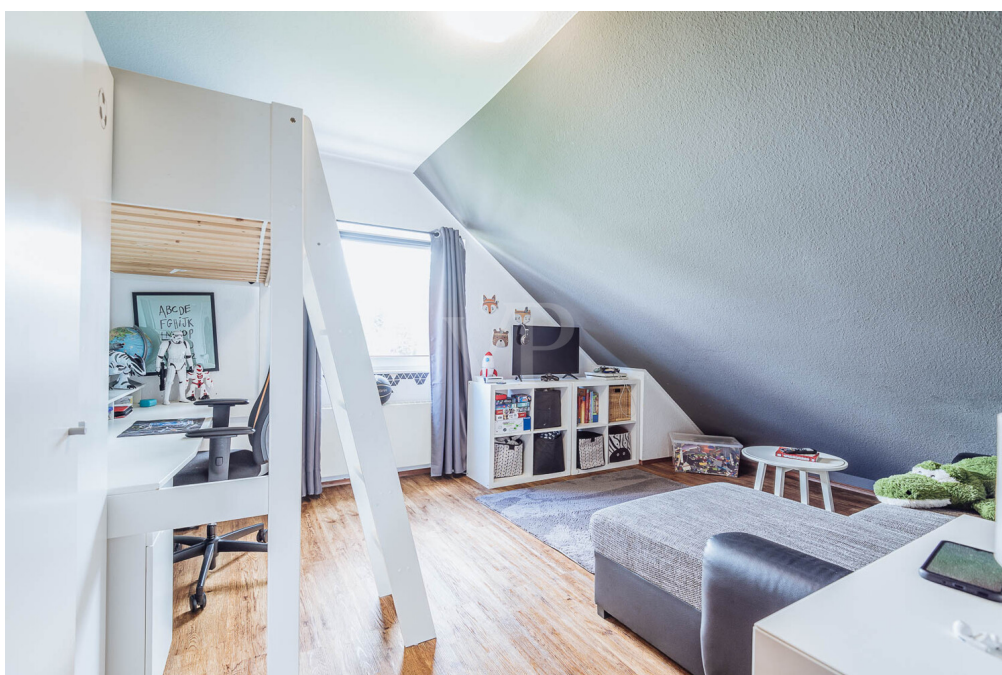
?? ???????





???????? ??: 25092036P - 18182 Bentwisch

?? ???????





???????? ?????: 25092036P - 18182 Bentwisch

?? ???????





???????? ?????: 25092036P - 18182 Bentwisch

?? ???????



??????? ???????? : 25092036P - 18182 Bentwisch

?? ????????



**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung



???????? ?????: 25092036P - 18182 Bentwisch

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

???????? ??????????: 25092036P - 18182 Bentwisch

## ??? ?????? ???????????

???? ? ?????????????????, ????????? ?????????? Kampa ????????? ?? 1995 ??  
????????? ????????? 463 ?.? ??? ????? ????????????? ????????? ?? ?????, ??  
??? ?????????? ?????????????? ????????????? ?? 2021. ??? ?????????? ?????????? ??  
??? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?????????????  
????????????????/???????????????????? ?????????? ????????? 190 ?.? ??? ?????????????? ??  
??? ?????????, ??? ????????? ?????????????, ??? ??????, ??? ?????????? ??????????  
????????? ?? ?? ?????????, ?? ????????? ????????????? ?????????? ??? ?????????????? ??  
????????? ??????????????, ?????????? ? ????????? ????????? ?? ?????? ?????? ?? ?????? ?????.  
?? ?????? ????????????????? ?? ?? ?????, ?????????? ?? ?????????? ????????????????? ???.  
????????????????? ?????????? ?? ?????????, ?????????????????????????????? ?????? ?????????????  
????????????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ?? ?????????, ?????????  
????????????????? ? ?????????? ??????????. ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ??????  
????? ?????? ?????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ??????????????, ?????? ???  
??? ?????????????????? ?????????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??????  
????????????????????? ?? ?????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ?? ??????????????, ? ??????, ??  
?? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ???, ?????????????? ?? ?????????????? ??????  
????????????????????? ?? ??? ?????????????????????? ???. ??? ?????? ?? ?????????????????? ?????? ??  
????????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?? ?????? ?????? ?????????????????? ??  
?????????????????, ?????????????????????? ?? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?? ?? ??????  
?????? ?? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?? ?????? ??????????  
?????. ? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????? ?? ?????? ?? ??  
????????? ??????????????. ??? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????? ?????? ?????  
????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????? ??????????????. ?????????? ? ??????  
????????????????? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?? ?? ??????,  
????????? ??????. ??? ?????? ??????, ?? ?????? ?????????? ?? ?? ?????? ?????????????????,  
?????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ???. ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ?????? ??  
????????????????? ??????????????. ??? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ??  
????????????????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????? ??????,  
????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?? ?????????? ??????????  
????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????? ?? ?????????.  
?? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ??  
????????????????????? ?? 2021. ?? ?????? ?? ??????????????????, ?????????? ?? ??????????????

??????????, ????????????????? ?????? ?? ??? ??????????? ??????????? ???????,  
?????????????? ?? ????? ??? ??? ??????????? ??? ?????? ????? ??? ??  
???????????????????? ?? ??????????? ??? ?????? ??????????. ?? ??????? ?? ???  
?????????? ??????????????? ?????????????? ? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??????????  
??????????. ?????? ?????? ??? ?? ????????????????? ?????? ??? ??????????.



??????? ?????????: 25092036P - 18182 Bentwisch

???????????????? ???? ?????????

- vollumfängliche Modernisierung des Erdgeschosses in 2021
- pflegeleichtes, sonniges Grundstück
- unglaubliche ca. 190 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- offener Wohn- und Essbereich mit Wintergarten- sowie Terrassenzugang
- traumhaft großer Wintergarten
- pflegeleichter Garten mit kleiner Spielanlage und fantastischer Terrasse
- Vollbad im Erdgeschoss
- Duschbad im Obergeschoss
- überdachter Balkon
- Hauswirtschaftsraum
- Vorratsraum angrenzend an die Küche
- Carport + Außenstellplatz
- neuwertige Heizungsanlage (2021)

??????? ?????????: 25092036P - 18182 Bentwisch

??? ??? ??? ???????????

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage der Gemeinde Bentwisch befindet sich dieses Einfamilienhaus in einer angenehmen Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Umgebung vereint naturnahes Wohnen mit hervorragender Anbindung an die Hansestadt Rostock – ideal für alle, die stadtnah leben und dennoch ein entspanntes, grünes Umfeld schätzen.

Bentwisch überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist das Hansecenter Bentwisch, eines der größten Einkaufszentren im Landkreis Rostock. Hier finden sich nicht nur namhafte Fachmärkte, Modegeschäfte und Elektronikmärkte, sondern auch ein breites Gastronomieangebot, Dienstleistungen sowie vielseitige Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten – ein lebendiger Treffpunkt für die ganze Region.

Ergänzt wird die Versorgung durch das nahegelegene Gewerbegebiet mit weiteren Fachhändlern und Dienstleistern. Familien profitieren zudem von Kindertagesstätten, einer modernen Grundschule und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung. Sportanlagen, Spielplätze und ein aktives Vereinsleben schaffen ein lebendiges und zugleich erholsames Wohnumfeld.

Die verkehrstechnische Anbindung ist optimal: Über die Bundesstraße B105 sowie die Autobahnen A19 und A20 gelangt man schnell in die Rostocker Innenstadt, zum Überseehafen oder an die Ostseeküste. Die beliebten Strände von Markgrafenheide, Graal-Müritz oder Warnemünde sind je nach Ziel in nur etwa 15 bis 25 Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr sorgt mit Busverbindungen für eine flexible Mobilität.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus naturnaher Ruhe, urbaner Nähe und umfassender Versorgung – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die ein gut angebundenes Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

??????? ?????????: 25092036P - 18182 Bentwisch

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 116.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



???????? ??????????: 25092036P - 18182 Bentwisch

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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