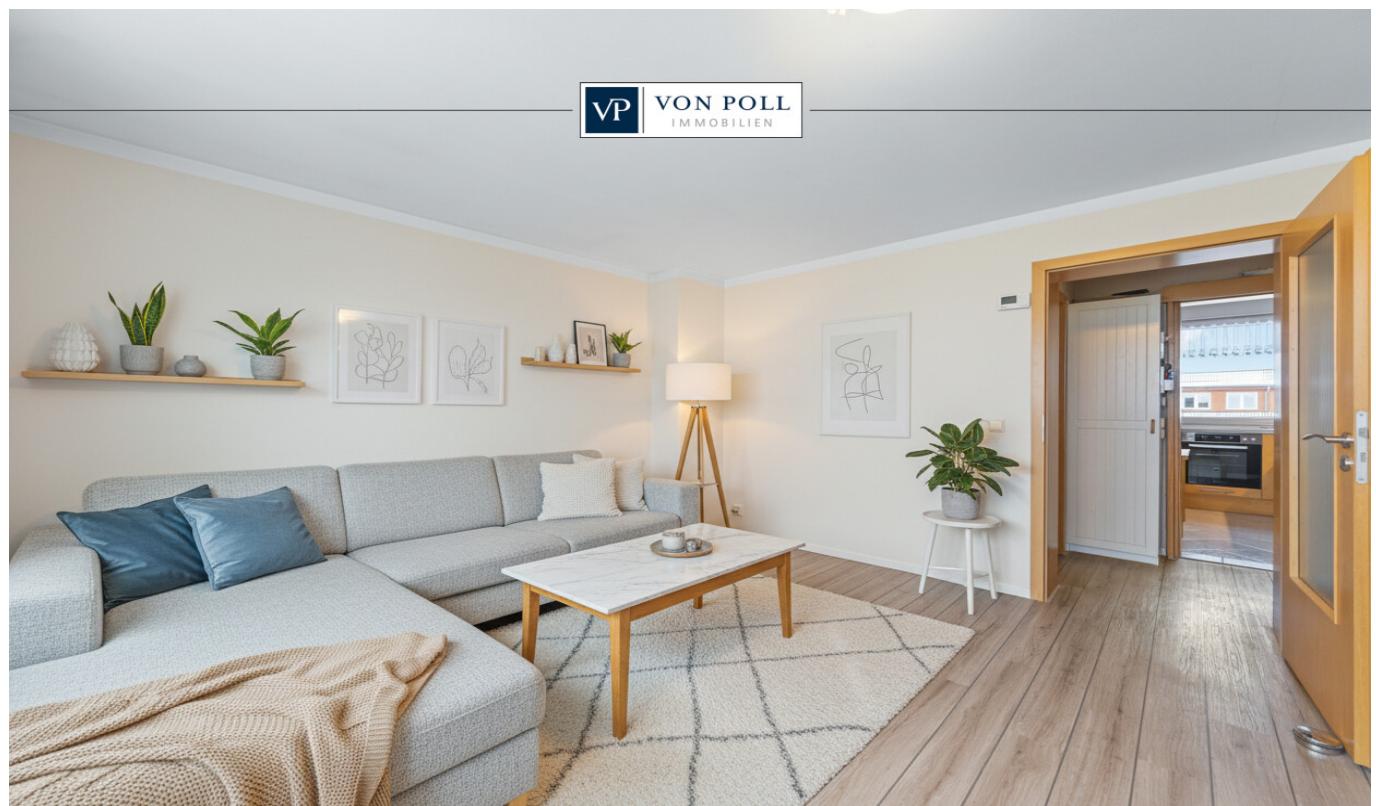


Rostock

Wohlfühlwohnen in bester Lage – bezugsfreie Eigentumswohnung in Reutershagen

????????? ??????????: 25092051P



????? ??????: 179.000 EUR • ??????????: ca. 60 m² • ??????: 3

???????? ?????: 25092051P - 18069 Rostock

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

?? ??? ????

????????? ??????????	25092051P	????? ???????	179.000 EUR
???????????	ca. 60 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	4	???????	?????????????????
?????????	3	???????	?????????
?????????? ????	2		
???????????			
???????????	1		
???? ??????????????	1962		

????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	77.20 kWh/m ² a
???????????????	06.12.2027	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	C
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1962
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

?? ???????



????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

?? ???????



????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

?? ???????



????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

?? ???????

Deutschland TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
FMONEY
ANALYSE
FOCUS 38/24 DEUTSCHLANDTEST.DE

Capital
MARKTER-KOMPASS
2024 Top-Makler Rostock
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IBB Institut
DE TEST: 3.004 Makler
GÜLTIG BIS: 06/23

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

???????

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

???????? ?????: 25092051P - 18069 Rostock

??? ????

Diese sonnige Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1962, welches 1994 umfassend saniert wurde. Auf rund 59 m² 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.

???????? ?????: 25092051P - 18069 Rostock

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

- Baujahr des Gebäudes in 1962, Sanierung in 1994
- Wohnfläche ca. 59 m²
- 3 Zimmer
- Dachgeschoss
- Separate Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad, modernisiert 2004
- Wanne mit Duschmöglichkeit
- Gasetagenheizung
- Eigener Kellerraum
- Fahrradkeller und Trockenboden verfügbar

????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

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

Die Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete des Rostocker Stadtteils Reuthershagen, 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 Spazierengehen, 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.

???????? ?????: 25092051P - 18069 Rostock

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 77.20 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

????????? ??????????: 25092051P - 18069 Rostock

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

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

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