

Bentwisch

# OPEN HOUSE AM 25.01.2025 - Einfamilienhaus mit 6 Zimmern & Wintergarten auf sonnigem Grundstück

???????? ?????: 250920360



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

???????? ?????: 250920360 - 18182 Bentwisch

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

????????? ?????????: 25092036O - 18182 Bentwisch

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25092036O
???????????	ca. 145 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
??????????? ????	5
???????????	
???????????	2
????? ????????????	1995
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ????????????? ?????? ???????????

????? ????????	525.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2021
???????????	?????????????????????
???????????	???????????
?????????????????????	ca. 190 m <sup>2</sup>
??????	????????, ????????????????? ????????, ????????

????????? ??????????: 250920360 - 18182 Bentwisch

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

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	116.90 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	06.08.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1995
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 250920360 - 18182 Bentwisch

?? ???????



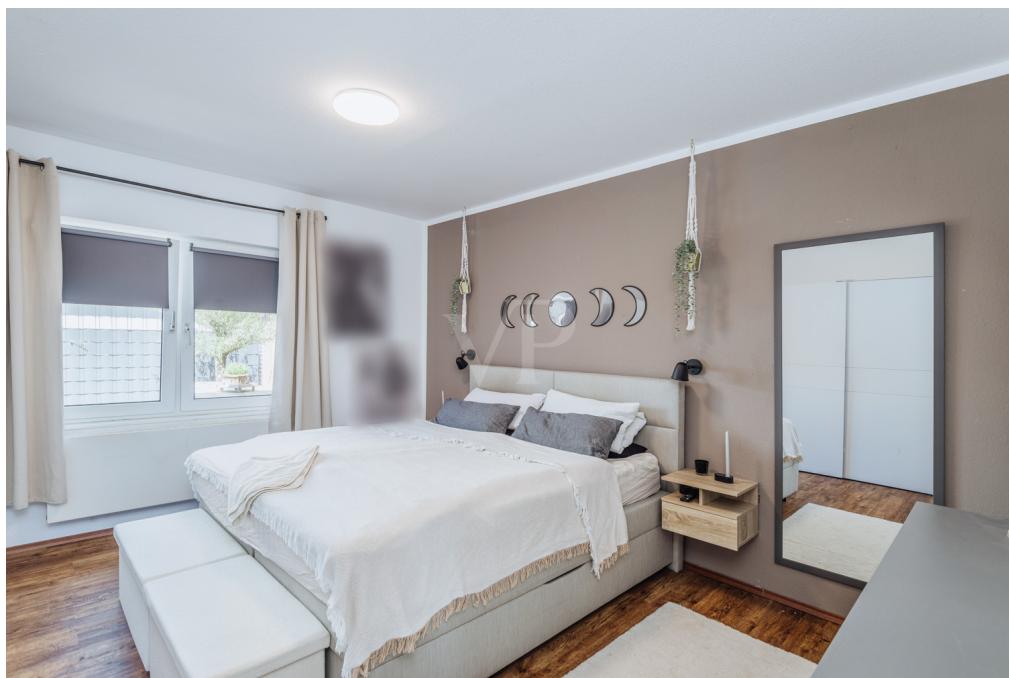
???????? ?????: 250920360 - 18182 Bentwisch

?? ???????



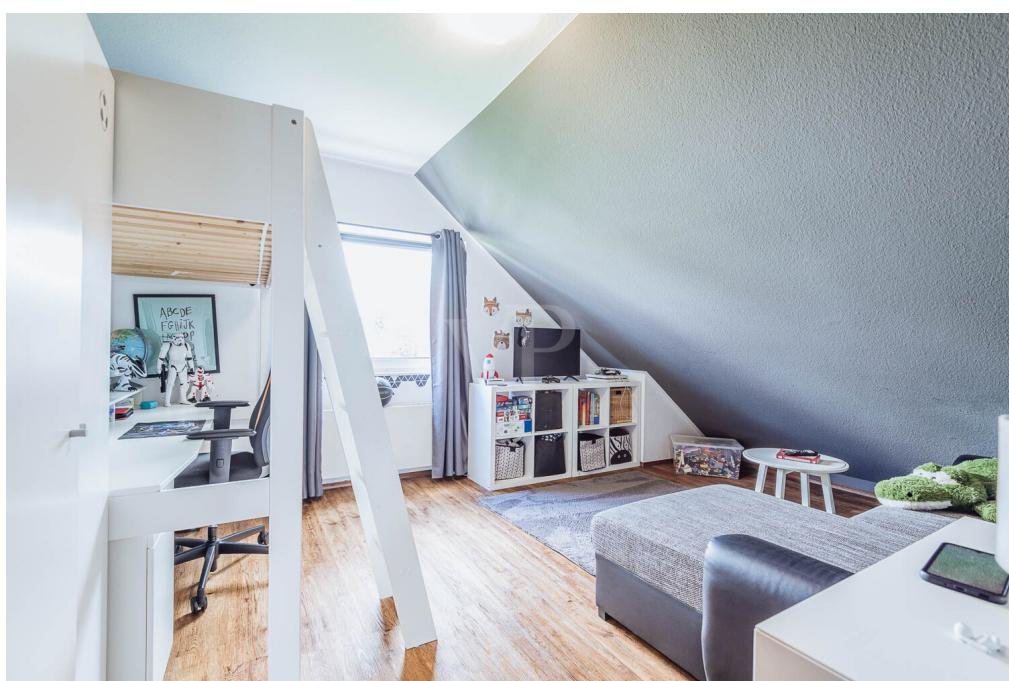
???????? ?????: 250920360 - 18182 Bentwisch

?? ???????



???????? ?????: 250920360 - 18182 Bentwisch

?? ???????



????????? ??????????: 250920360 - 18182 Bentwisch

?? ???????



????????? ?????????: 250920360 - 18182 Bentwisch

?? ???????



????????? ?????????: 25092036O - 18182 Bentwisch

?? ???????



The image shows a group of six professionals from Von Poll Immobilien standing together. In the foreground, three awards are displayed on a dark blue background:

- DEUTSCHLAND TEST** (Focus 18/24) - **HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN**
- Capital** (MARKLER-KOMPASS 2024) - **Top-Makler Rostock** (Höchstnote für von Poll Immobilien)
- Handelsblatt** (TOP Kunden-Beratung 2024) - **VON POLL IMMOBILIEN** (Im Vergleich: 31 Immobilienmakler ServiceValue GmbH 11.09.2024)

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

????????? ?????????: 250920360 - 18182 Bentwisch

???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

???????? ?????: 25092036O - 18182 Bentwisch

## ??? ????

+++ Open-House-Veranstaltung am 25.01.2025 +++

Wir laden Sie herzlich zu einer offenen Besichtigung am Samstag, den 25.01.2025, von 10:00 bis 13:00 Uhr ein. Nutzen Sie die Gelegenheit, die Immobilie persönlich kennenzulernen und offene Fragen direkt vor Ort zu klären. Wir bitten um vorherige Anmeldung! Die Adresse erhalten Sie nach Anmeldung per Mail.

Dieses gepflegte, moderne Kampa-Haus wurde im Jahr 1995 auf einem ca. 463 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und über die Jahre fortwährend instand gehalten und zuletzt 2021 umfassend modernisiert.

Es präsentiert sich heute in einem modernen Stil mit traumhaftem Wintergarten und traumhafter überdachter Terrassenanlage.

Mit einer fantastischen Wohn-/Nutzfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> verteilt auf 6 Zimmer, einem wunderbaren Wintergarten, 2 Bäder, einen großzügigen Hauswirtschaftsraum sowie einen Vorratsraum bietet die Immobilie wertvollen Lebensraum für große Familien, Paare oder alle diejenigen, die Wert auf ein komfortables Zuhause mit viel Platz legen.

Das Haus überzeugt durch eine klare, praktische und moderne Raumaufteilung. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter fünf separate Schlafzimmer, die sich flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Ein Vollbad im Erdgeschoss sowie ein Duschbad im Obergeschoss sorgen auch bei einer größeren Familie für ein angenehmes und entspanntes Miteinander.

Im Erdgeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie der großzügige Wohn- und Essbereich, der mit seiner Helligkeit und Größe einen zentralen Treffpunkt für das Familienleben bildet. Ein verglaster Wintergarten stellt das Highlight der Immobilie dar und fügt sich als zweites Wohnzimmer an den eigentlichen Wohn- und Essbereich an. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den eigenen Garten. Die Küche ist modern und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für einen geräumigen Essbereich. Ein Hauswirtschaftsraum sowie ein an die Küche angrenzender Vorratsraum ergänzen das Raumangebot perfekt. Die gesamte Wohnebene ist vollumfänglich modernisiert worden und heißt Sie mit einem stilvollen, offenen Raumkonzept herzlich Willkommen!

Im Obergeschoss finden Sie vier der insgesamt fünf Schlafzimmer sowie ein Duschbad

mit Tageslicht. Die Zimmer bieten ideale Größen sowie vorteilhafte Grundrisse. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über einen überdachten, nach Südwesten ausgerichteten Balkon, der zusätzlichen Freiraum und einen schönen Ausblick bietet.

Das Grundstück beherbergt eine geschützte, überdachte Terrasse, die vom Wohn- und Essbereich aus begehbar ist – ideal für gesellige Stunden im Freien oder entspannte Nachmittage. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für verschiedene Nutzungen. Eine kleine Spielanlage lässt Kinderherzen höherschlagen. Für komfortables Parken auf dem Grundstück sorgen ein Carport sowie ein Außenstellplatz.

Das Haus wird durch eine neuwertige Heizungsanlage aus dem Jahr 2021 zuverlässig beheizt.

Mit diesem Einfamilienhaus erwerben Sie ein durchdachtes, gepflegtes Zuhause in einer gefragten Wohnlage, das Ihnen und Ihrer Familie viel Raum zur Verwirklichung persönlicher Wohnkonzepte bietet.

Gerne stehen wir für weitere Auskünfte oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieses Immobilienangebots.

????????? ?????????: 250920360 - 18182 Bentwisch

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

- volumfängliche 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)

???????? ?????: 25092036O - 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.

???????? ?????: 25092036O - 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.

????????? ?????????: 250920360 - 18182 Bentwisch

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

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

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

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

---

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