

Rostock / Kassebohm – Kassebohm

Azonnal költözhető! 3 szobás lakás déli fekvésű erkéllyel és kocsibeállással a népszerű Kassebohm negyedben.

VP azonosító: 25092045



VÉTELÁR: 325.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 77 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25092045              |
| Hasznos lakótér       | ca. 77 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 1                     |
| Szobák                | 3                     |
| Hálósobák             | 2                     |
| Fürdőszobák           | 1                     |
| Építés éve            | 2001                  |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló            |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 325.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                          |

VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.04.2029    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 86.30 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2001                |

VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Az ingatlan



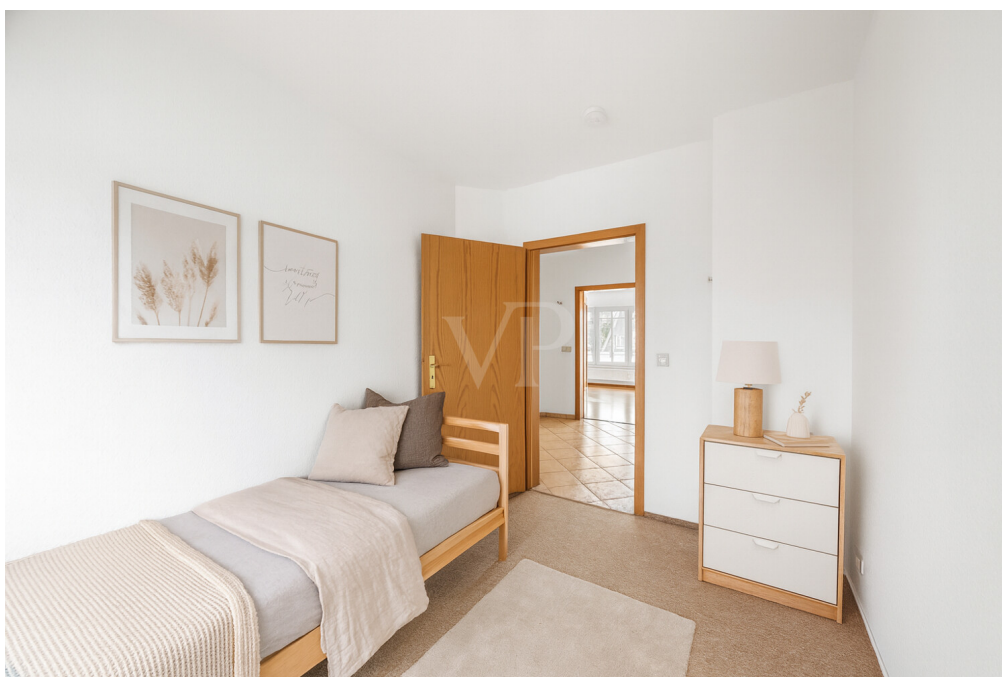
VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Az ingatlan



**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
JULI 10 2023  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IHR Institut  
für Markt- & Immobilien  
GELTIG 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

VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm**

## Az első benyomás

Rostock egyik legkeresettebb, mégis legcsendesebb lakóövezetében, a népszerű Kassebohm negyedben található ez a bájos, 3 szobás lakás, amely egy jól karbantartott, mindössze hat lakásos társasház első emeletén található. Az épület egy családi házak által uralt környéken található, ahol a társasházak rendkívül ritkák – ami igazi ritkaság a rostocki ingatlanpiacon. A lakás körülbelül 77 négyzetméternyi lakóteret kínál, jól megtervezett elrendezéssel. A világos nappali tágas, és egy napos, déli fekvésű erkélyre nyílik, amely kellemes kilátást nyújt a környező zöldre, és napsütést ígér az esti órákig. A hálószoba bőséges helyet biztosít, míg a második szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A különálló konyha praktikus elrendezése, és egyéni igényekre szabható. A világos és jól karbantartott zuhanyzós fürdőszoba padlófűtéssel rendelkezik. A lakáson belüli tárolóhelyiség további tárolóhelyet biztosít, és rendet tart. A lakáshoz tartozik egy körülbelül öt négyzetméteres, privát pincetároló. Egy közös kerékpártároló, egy mosókonyha és egy gondozott kert közvetlenül az épület mellett áll minden lakó rendelkezésére. A kényelmes parkolási lehetőség különösen elonyos. Az épület mellett egy gépkocsibeálló és további vendégparkolóhelyek állnak rendelkezésre – ez igazi elony ebben a keresett helyen. A társasházat egy kis lakóközösség birtokolja, és kiváló állapotban van. A lakás azonnal költözheto, és ideális azoknak a tulajdonos-lakóknak, akik csendes és jól karbantartott otthont keresnek Rostock egyik legkeresettebb környékén. Érdekl? Akkor kérjük, ne habozzon kapcsolatba lépni velünk további információkért. Felhívjuk figyelmét, hogy csak a teljes elérhetőségi adatokkal (név, cím, telefonszám és e-mail cím) ellátott megkereséseket tudjuk figyelembe venni.

VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Részletes felszereltség

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 3 Zimmer
- helles Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon in Südausrichtung
- Tageslichtduschbad mit Fußbodenheizung
- Multimediale Verkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen
- vorhandene Einbauküche
- praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- eigener Kellerraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- gemeinschaftlicher Fahrrad- und Wäscheraum im Haus
- gepflegter Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung
- kleine Eigentümergemeinschaft mit nur 6 Parteien
- Carportstellplatz sowie zusätzliche Gästeparkplätze direkt am Haus
- ab sofort bezugsfrei, ideal für Eigennutzer

**VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich im beliebten Rostocker Stadtteil Kassebohm, einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend, die überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Das Umfeld zeichnet sich durch ein gepflegtes Erscheinungsbild und eine angenehme Nachbarschaft aus – ideal für alle, die ruhiges Wohnen in städtischer Nähe schätzen.

In Kassebohm sind Bushaltestellen, Supermärkte sowie Ärzte gut erreichbar, sodass die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zur Verfügung stehen. Kita, Hort, Grund- und Gesamtschule befinden sich nur etwa fünf Gehminuten entfernt – besonders vorteilhaft für Familien mit Kindern. Die Rostocker Innenstadt ist in rund 10 Minuten mit dem Auto erreichbar, auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut.

Für Erholung und Freizeit sorgt der nahegelegene Wossidlopark, der mit seinen Spazierwegen, Wiesen und altem Baumbestand zu den beliebtesten Grünflächen der Stadt zählt. Hier lässt sich die Natur direkt vor der Haustür genießen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, kurzen Wegen für Familien und Innenstadtnähe macht Kassebohm zu einer besonders gefragten Wohnadresse. Eigentumswohnungen in dieser Umgebung sind entsprechend selten am Markt – ein Zeichen für die hohe Wohnqualität und Beliebtheit dieses Stadtteils.

VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
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.

### FOTOAUFNAHMEN:

Die Originalaufnahmen wurden teilweise durch KI-generierte Möblierungen ergänzt. Die Ausstattung der Wohnung – einschließlich Fußböden, Türen und Badezimmer – ist dabei im Original erhalten geblieben.

### 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.

VP azonosító: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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