

Bentwisch

Wohnen vor den Toren Rostocks: Reihenmittelhaus mit saniertem Duschbad & zusätzlicher Ausbaureserve

Codice oggetto: 26092020



PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 83,57 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 128 m²

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26092020	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 83,57 m²	Casa	Villa a schiera centrale
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Anno di costruzione	2001		

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	51.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.05.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

La proprietà



TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
MONEY
ANALYSE
FOCUS BUCH | DEUTSCHLANDSTELLE

Capital
MAKLER-KOMPASS
JULI 18 2023
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IBB Institut
10.05.2023
10.05.2023

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

Planimetrie



LEGENDE

- 01 Flur - 3,43 m²
- 02 Du./WC - 2,45 m²
- 03 Wohnen/Essen - 25,53 m²
- 04 Küche - 8,69 m²
- 05 Abstellraum
- 06 Terrasse



LEGENDE

- 01 Flur - 2,73 m²
- 02 Zimmer 2 - 17,16 m²
- 03 Zimmer 1 - 12,53 m²
- 04 Bad - 5,85 m²



LEGENDE

D1 Ausbaureserve - 12,75 m²

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

Una prima impressione

In einer etablierten Wohnlage steht dieses im Jahr 2001 in massiver Bauweise errichtete Reihenmittelhaus zum Erwerb. Das Objekt erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine solide bauliche Grundlage für individuelle Wohnkonzepte auf einer Fläche von ca. 84 m².

Die Innenraumgestaltung zeichnet sich durch eine funktionale Aufteilung aus, die unterschiedlichen Lebensentwürfen gerecht wird. Während das Erdgeschoss bereits über ein saniertes Duschbad verfügt, ist die obere Wohnebene mit einem Vollbad ausgestattet. Neben den zwei vorhandenen Schlafräumen bietet der Spitzboden eine wertvolle Ausbaureserve, um bei Bedarf zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Eine Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil ergänzt das Raumangebot im Außenbereich.

Sämtliche Wand- und Deckenflächen des Hauses wurden bereits vollständig malerisch instand gesetzt, was dem Interieur eine helle und gepflegte Atmosphäre verleiht. Da sich das Haus ansonsten in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, eröffnet es dem künftigen Eigentümer weitreichende Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Um den weiteren Modernisierungsprozess zu unterstützen, besteht die Option, die Verlegung der Fußböden nach individueller Wahl gegen einen entsprechenden Aufpreis koordinieren zu lassen. Dies ermöglicht eine zeitnahe Fertigstellung des Innenausbau nach modernen Qualitätsstandards, während die vorhandene Gas-Zentralheizung und die isolierverglasten Kunststofffenster bereits eine technisch funktionale Basis bilden.

Dieses Objekt bietet eine planbare Perspektive für Käufer, die den Innenausbau einer Immobilie nach eigenen Vorstellungen finalisieren möchten. Gerne lassen wir Ihnen weiterführende Informationen zukommen oder vereinbaren einen Termin für eine persönliche Begehung vor Ort, um die Details dieser Immobilie gemeinsam zu erörtern.

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

Dettagli dei servizi

- Reihenmittelhaus
- Baujahr: 2001 (massive Bauweise)
- Wohnfläche: ca. 84 m² auf drei Etagen
- großzügiger Wohnbereich mit angrenzender Terrasse
- 2 Schlafzimmer
- Saniertes Duschbad im EG, Vollbad im DG.
- ca. 128 m² Grundstücksfläche
- Gartenschuppen
- Abstellraum
- Ausbaupotenzial: Spitzboden als zusätzliche Ausbaureserve

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

Tutto sulla posizione

Die angebotene Immobilie befindet sich im attraktiven Wohnpark Hasenheide in Bentwisch, einer Gemeinde, die unmittelbar an die Hansestadt Rostock grenzt. Diese Lage ist besonders bei denjenigen beliebt, die eine ruhige, grüne Wohndylle suchen, ohne auf die Vorzüge einer urbanen Nähe verzichten zu wollen. Der Wohnpark selbst ist eine etablierte und familienfreundliche Siedlung, die durch eine verkehrsberuhigte Gestaltung und gepflegte Nachbarschaftsstrukturen überzeugt.

Die Infrastruktur vor Ort lässt kaum Wünsche offen, da das nahegelegene Hanse Center eine umfassende Nahversorgung mit zahlreichen Supermärkten, Fachgeschäften und Dienstleistern garantiert. Auch für Familien ist bestens gesorgt: Kindertagesstätten und eine Grundschule befinden sich direkt in der Gemeinde und unterstreichen den familienorientierten Charakter von Bentwisch. Die medizinische Versorgung wird durch ansässige Arztpraxen und eine Apotheke im Ort sichergestellt.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist man hier bestens vernetzt. Über die Bundesstraße 105 sowie die nahen Autobahnanschlüsse zur A19 und A20 ist das Rostocker Stadtzentrum in wenigen Autominuten erreichbar. Zudem verfügt Bentwisch über einen eigenen Bahnhof, der Pendlern eine schnelle und unkomplizierte Zugverbindung zum Rostocker Hauptbahnhof ermöglicht. Wer Erholung am Wasser sucht, erreicht die Ostseeküste und das Seebad Warnemünde in kurzer Zeit, was den Wohnwert dieser Lage in der Hasenheide zusätzlich steigert.

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

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

Codice oggetto: 26092020 - 18182 Bentwisch

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com