

Bentwisch

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

*Codice oggetto: 250920360*



**PREZZO D'ACQUISTO: 525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 463 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 250920360 - 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: 25092036O - 18182 Bentwisch**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092036O	Prezzo d'acquisto	525.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Anno di costruzione	1995	Superficie lorda	ca. 190 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	116.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.08.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## La proprietà



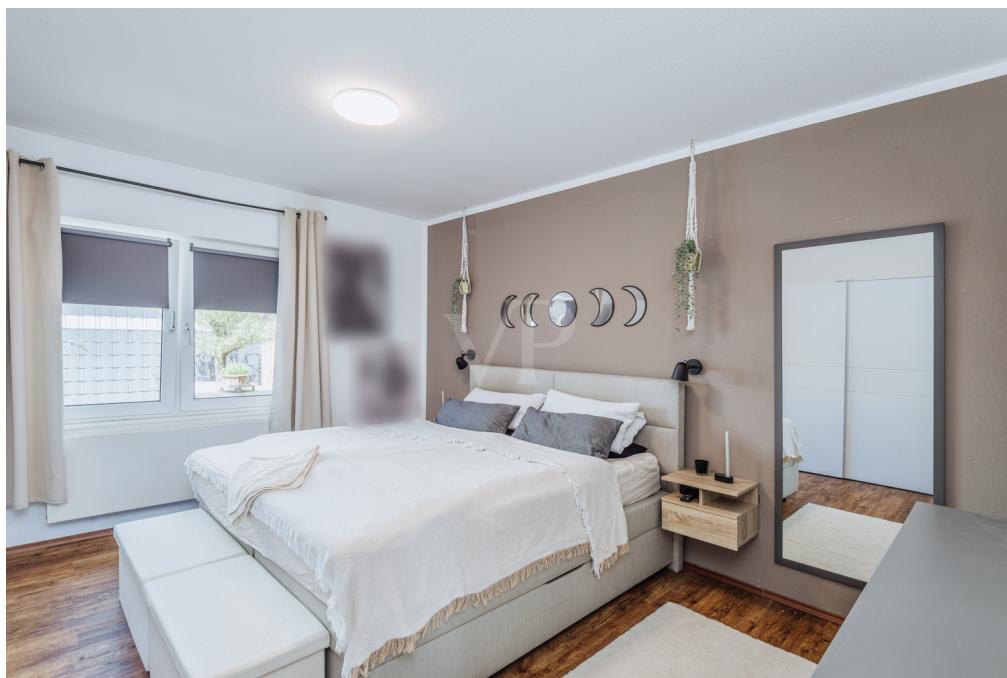
Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## La proprietà



Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## La proprietà



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** (2024) - Höchste Reputation Prädikat „Herausragend“ VON POLL IMMOBILIEN
- Capital** (2024) - MAKLER-KOMPASS Top-Makler Rostock
- Handelsblatt** (2024) - TOP Kunden-Beratung VON POLL IMMOBILIEN

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch

## Planimetrie



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: 250920360 - 18182 Bentwisch**

## Una prima impressione

+++ 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.

**Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch**

## **Dettagli dei servizi**

- 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)

**Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 250920360 - 18182 Bentwisch**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 250920360 - 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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