

Rostock - Evershagen Süd

# Exklusives Wohnen mit hoher Lebensqualität: Architektenhaus mit Pool & Sauna in gehobenem Wohnumfeld

*Codice oggetto: 26092011P*



**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 670 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

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

**Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26092011P	Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Superficie netta	ca. 165 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	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2012
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2006	Superficie lorda	ca. 210 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	84.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà



Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## La proprietà

A group of six professionals (three women and three men) standing in front of a wall with the Von Poll Immobilien logo. They are dressed in business attire. In the foreground, there are three award certificates from Money, Capital, and Handelsblatt, all recognizing Von Poll Immobilien as a top performer in Rostock and the surrounding area.

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 8/2024 DEUTSCHLANDTEST/2024

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
BESTE IN 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
10. FEBRUAR 2024  
GÜLTIG: BIS 10/23

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Planimetrie



### LEGENDE

- 01 Diele - 13,93 m<sup>2</sup>
- 02 Gäste-WC - 3,40 m<sup>2</sup>
- 03 HWR - 10,32 m<sup>2</sup>
- 04 Kochen
- 05 Wohnen - 35,08 m<sup>2</sup>
- 06 Kammer - 1,78 m<sup>2</sup>
- 07 Büro - 10,50 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

- 01 Diele - 14,80 m<sup>2</sup>
- 02 Schlafzimmer - 18,75 m<sup>2</sup>
- 03 Kinderzimmer 1 - 17,80 m<sup>2</sup>
- 04 Kinderzimmer 2 - 17,42 m<sup>2</sup>
- 05 Bad/WC
- 06 Loggia - 4,47 m<sup>2</sup>
- 07 Loggia - 4,51 m<sup>2</sup>

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: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Una prima impressione

Wohnraum in Bestlage – mit Nähe zum Ostseebad Warnemünde und der Innenstadt

Dieses Haus begeistert mit seiner imposanten Großzügigkeit, der klaren Architektur, dem durchdachten Wohnkonzept sowie dem umfassenden Komfort und Luxus im Innen- und Außenbereich.

Über eine Anwohnerstraße zu erreichen, präsentiert es sich auf einem wunderschönen, nach Süden ausgerichteten Grundstück in beehrter Lage und empfängt Sie herzlich und einladend über eine großzügig gepflasterte Grundstückszufahrt die bequem in den Doppelcarport mündet.

Bis unters Dach ausgebaut bietet es ca. 200 m<sup>2</sup> moderne Nutzfläche, die sich auf sechs lichtdurchflutete Zimmer, ein großes Vollbad, ein Gästeduschbad sowie einen Hauswirtschafts-/Vorratsraum verteilen. Es bietet wertvollen Platz für unterschiedliche Lebenskonzepte und vereint hohen Komfort mit einer durchdachten Grundrissgestaltung.

Der Lebensmittelpunkt des Hauses ist der einladend große Wohn- und Essbereich mit der halboffenen Küche. Große Fensterflächen und ein Glaserker sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre. Der zentral platzierte, behagliche Kamin ergänzt den Charme dieser Wohnebene, bei dem das Zusammenkommen und das Verweilen einfach Spaß machen! Perfekt ergänzt wird das Erdgeschoss über einen der Küche vorgelagerten Hauswirtschafts-/Vorratsraum, einem vielfältig nutzbarem Zimmer und dem modernen Gästeduschbad. Von dieser Ebene aus wird Ihnen der freie Blick als auch der Zutritt auf das fantastisch angelegte, nach Süden ausgerichtete Grundstück gewährt. Mit einem Pool, einer überdachten Terrasse und einem Saunahaus luxuriös ausgestattet, bietet das Grundstück hohe Lebensqualität und ist ideal für

Erholungssuchende und Genießer.

In der oberen Wohnebene befinden sich drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die sich individuell nutzen lassen und durch ihre Größe, Architektur & Helligkeit überzeugen. Zwei der Zimmer haben Zugang zu einem gemeinsamen Südbalkon, der einen herrlichen Blick in die grüne Natur eröffnet.

Eine lichtdurchflutete Galerie, ebenfalls mit Zugang zu dem vorgelagerten Balkon, schafft ein ganz besonderes Wohnambiente und verleiht dieser Etage eine offene und repräsentative Wirkung. Das Masterbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, WC und Bidet. Der Größe nach eine Wellnessoase.

Über eine offene Holzterrasse gelangt man bequem in den vollständig ausgebauten Spitzboden, der mit einer beeindruckenden Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobby- oder Arbeitsbereich, bietet. Eine Fußbodenheizung in beiden Wohnebenen sorgt für angenehmen Komfort. Das nach Süden ausgerichtete Grundstück verfügt mit ca. 670 m<sup>2</sup> über eine ideale Größe und verkörpert Urlaubsgefühl pur! Es ist vollständig eingefriedet sowie modern und klar angelegt. Der gepflegte Außenbereich bietet vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die überdachte Fläche selbst bei Wind und Wetter gemütliche Stunden im Freien ermöglicht. Ein besonderes Highlight ist sicherlich der stilvoll angelegte Poolbereich, der nicht nur in den Sommermonaten für ein echtes Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause sorgt, sondern ebenso der perfekte Abschluss für die winterlichen Saunagänge bietet. Damit wird diese Liegenschaft zu einer ganz privaten Wellnessoase und sorgt für ganzjährige Entspannung und Erholung.

Hier wird ein Sommernachtstraum wahr!

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

**Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Dettagli dei servizi

- \* hohe Privatsphäre
- \* gehobenes Wohnumfeld
- \* freier Blick
- \* ideale Grundstücksgröße und Ausrichtung
- \* Erdgeschoss mit einem Zimmer und Duschbad
- \* großer Terrassenbereich, teilweise überdacht
- \* beheizter Pool
- \* Saunahaus
- \* große Fensterflächen
- \* hoher Wohnkomfort
- \* 2 Balkone mit freiem Blick
- \* geräumige Küche mit anschließendem Hauswirtschafts-/Vorratsraum
- \* Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet
- \* Fußbodenheizung
- \* Kaminofen
- \* Doppelcarport direkt am Haus

**Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie liegt im gewachsenen und gehobenen Wohngebiet Evershagen Süd im Norden von Rostock – ein ruhiger, grüner Stadtteil mit einem abwechslungsreichen Bebauungsmix.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Nähe, und großzügige Grün- und Freizeitflächen wie der Fischerdorf-Park laden zu Spaziergängen, Radtouren oder Joggingrunden ein.

Besonders attraktiv ist die Lage für Liebhaber der Ostsee: Das beliebte Strandbad in Warnemünde erreichen Sie in nur 10 - 15 Fahrminuten – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. So genießen Sie die Vorteile eines zentrumnahen Wohnens und haben gleichzeitig das Meer und den maritimen Flair nur einen Katzensprung entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen in Reichweite und sorgen für regelmäßige Verbindungen in die Rostocker Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Die Innenstadt ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Überregional profitieren Sie von der Nähe zur Autobahn A20 und dem Hauptbahnhof, über den Ziele wie Hamburg oder Berlin schnell erreichbar sind.

Diese Lage vereint die Vorzüge einer erstklassigen städtischen Infrastruktur – inklusive Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten – mit unmittelbarer Nähe zur Ostsee, zu Freizeit- und Erholungszielen sowie einer hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz. Ideal für alle, die stadtnah, komfortabel und zugleich naturnah wohnen möchten.

Perfekt ergänzt wird diese Lage über zahlreiche, in der Nähe gelegenen

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedenster Fachrichtungen.

**Codice oggetto: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## 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)