

Rostock - Evershagen Süd

Wohnglück mit besonderem Komfort: Architektenhaus mit Pool & Sauna

Codice oggetto: 26092011PP



PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 669 m²

Codice oggetto: 26092011PP - 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: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26092011PP
Superficie netta	ca. 164 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2012
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 209 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	84.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

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

Capital
MAKLER-KOMPASS
HOFT 100 2023
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: 100 Institute
im FOCUS 100 Makler
GÜLTIG BIS 10/23

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

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

Codice oggetto: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Planimetrie



LEGENDE

- 01 Diele - 13,93 m²
- 02 Gäste-WC - 3,40 m²
- 03 HWR - 10,32 m²
- 04 Kochen
- 05 Wohnen - 35,08 m²
- 06 Kammer - 1,78 m²
- 07 Büro - 10,50 m²



LEGENDE

- 01 Diele - 14,80 m²
- 02 Schlafzimmer - 18,75 m²
- 03 Kinderzimmer 1 - 17,80 m²
- 04 Kinderzimmer 2 - 17,42 m²
- 05 Bad/WC
- 06 Loggia - 4,47 m²
- 07 Loggia - 4,51 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: 26092011PP - 18069 Rostock - Evershagen Süd

Una prima impressione

Wohntraum 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 begehrter 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 m² 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 Holztreppe gelangt man bequem in den vollständig ausgebauten Spitzboden, der mit einer beeindruckenden Fläche von ca. 30 m² 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 m² 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: 26092011PP - 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: 26092011PP - 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: 26092011PP - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com