

Rostock / Kassebohm – Kassebohm

# Sofort bezugsfrei! 3-Zimmer Wohnung mit Südbalkon und Carportstellplatz im beliebten Kassebohm

Número da propriedade: 25092045



PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 77 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Numa vista geral

Número da propriedade	25092045	Preço de compra	325.000 EUR
Área	ca. 77 m²	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2001	Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	86.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.04.2029	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001

Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## O imóvel





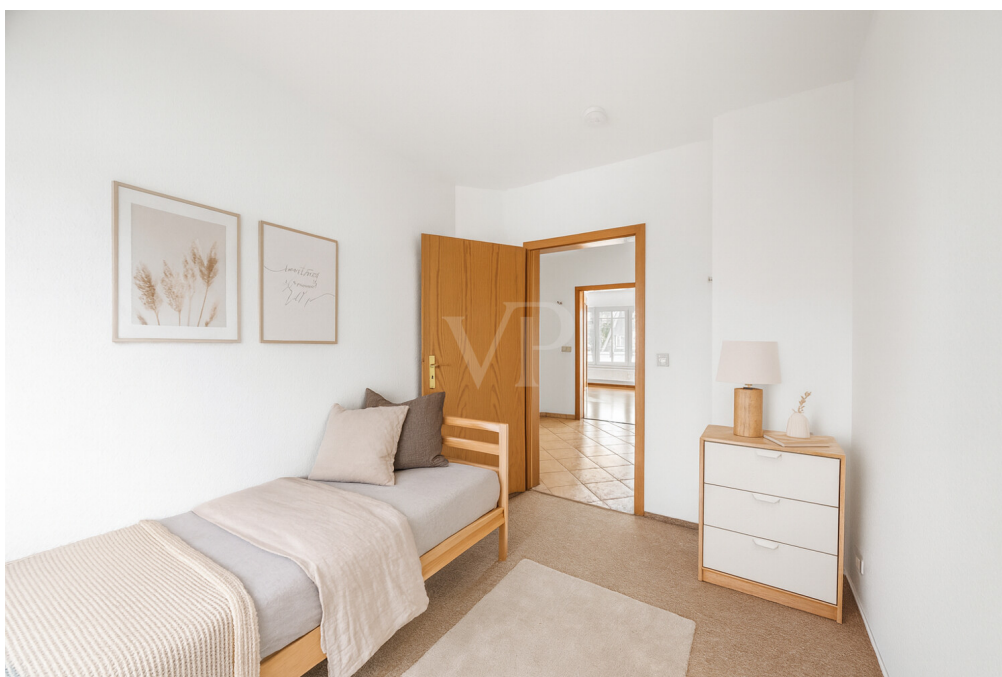
Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## O imóvel



Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## O imóvel





Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## O imóvel





Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## O imóvel



Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## O imóvel



**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



**Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm**

## Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen Rostocks, im beliebten Stadtteil Kassebohm, befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur sechs Wohneinheiten. Das Haus liegt in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung, in der Eigentumswohnungen nur äußerst selten angeboten werden – eine echte Rarität auf dem Rostocker Immobilienmarkt.

Die Wohnung bietet ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer durchdachten Aufteilung. Das helle Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und führt auf den sonnigen Südbalkon, der einen angenehmen Blick ins grüne Wohnumfeld bietet und Sonne bis in die Abendstunden verspricht. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, während das weitere Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und lässt sich individuell gestalten. Das Tageslichtduschbad präsentiert sich gepflegt und hell und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum mit etwa fünf Quadratmetern Fläche, außerdem stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein Waschraum sowie ein gepflegter Garten direkt am Haus zur Verfügung, der allen Bewohnern zur Mitnutzung offensteht.

Besonders hervorzuheben ist die komfortable Parksituation. Direkt am Haus steht ein Carportstellplatz und zusätzliche Gästeparkplätze zur Verfügung – ein echter Pluspunkt in dieser begehrten Wohnlage.

Das Mehrfamilienhaus wird von einer kleinen Eigentümergemeinschaft bewohnt und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Eigennutzer, die ein ruhiges und gepflegtes Zuhause in einer der beliebtesten Lagen Rostocks suchen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren. Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) berücksichtigt werden können.

Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Detalhes do equipamento

- ca. 77 m² 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 m²)
- 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

**Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm**

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25092045 - 18055 Rostock / Kassebohm – Kassebohm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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