

Rostock - Evershagen Süd

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

*Número da propriedade: 26092011P*



**PREÇO DE COMPRA: 850.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 670 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

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

Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Numa vista geral

Número da propriedade	26092011P	Preço de compra	850.000 EUR
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 210 m <sup>2</sup>
Ano de construção	2006	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	84.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.03.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006

Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## O imóvel



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**DEUTSCHLAND  
TEST**  
HÖCHSTE  
REPUTATION  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 38/24 DEUTSCHLANDTEST/24

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

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

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd

## Plantas dos pisos



### 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>

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: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Uma primeira impressão

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!

**Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Detalhes do equipamento

- \* 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

**Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26092011P - 18069 Rostock - Evershagen Süd**

## 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)