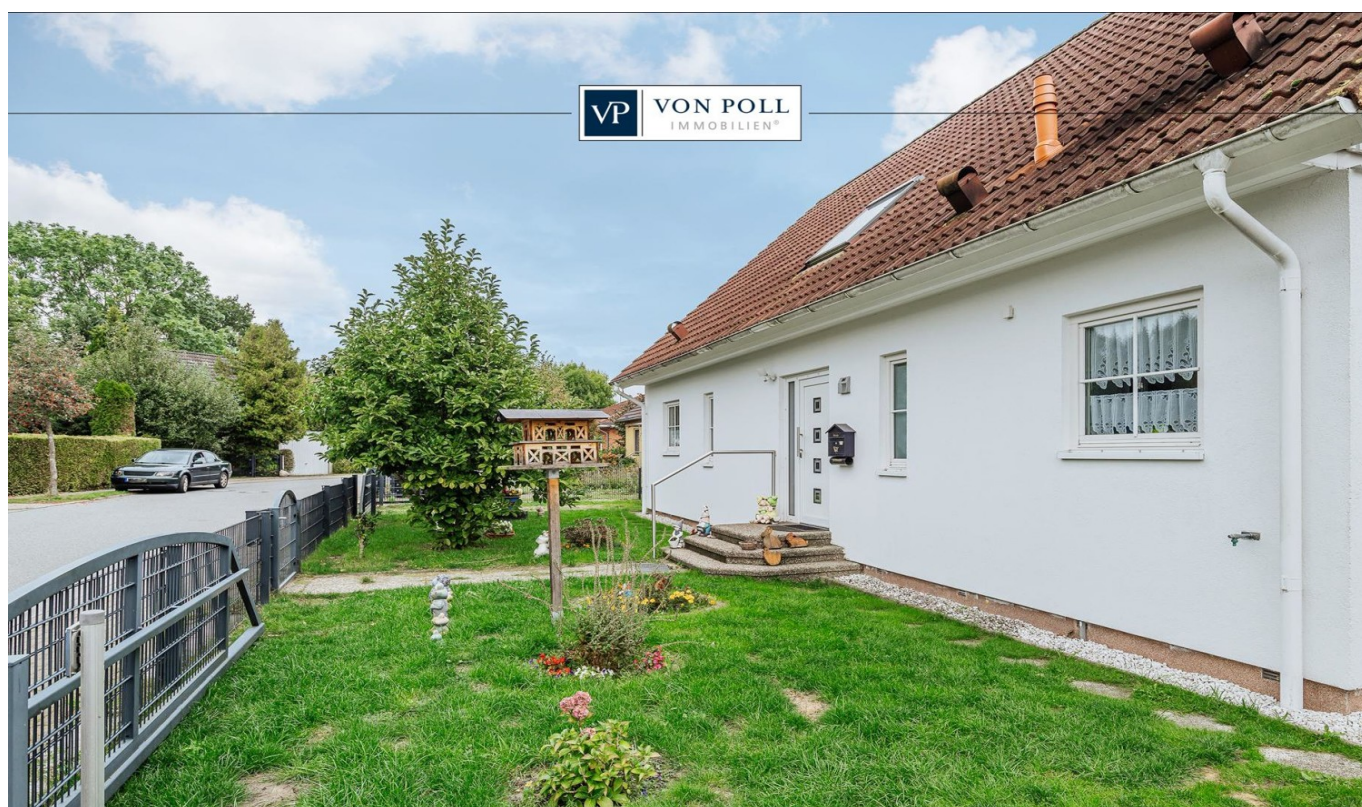


Poppendorf – Poppendorf

# Großzügiges Wohnen vor den Toren Rostocks - Einfamilienhaus auf pflegeleichtem Grundstück

Objektnummer: 24092045



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092045
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1996

Kaufpreis	350.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Ein erster Eindruck

Ein vielseitiges Zuhause mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten! Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus in idyllischer und ruhiger Lage vor den Toren der Hansestadt Rostock zu erwerben. Dieses 1996 erbaute Haus bietet durch sein voll ausgebautes Dachgeschoss viel Platz für eine große Familie oder generationsübergreifendes Wohnen. Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und 6 Zimmern erfüllt diese Immobilie unterschiedlichste Wohnwünsche. Das durchdachte Raumkonzept teilt das Haus im großzügigen Eingangs- und Flurbereich in zwei voneinander unabhängig nutzbare Bereiche. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche und einem angrenzenden Hauswirtschaftsraum bildet das Herzstück der Immobilie. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, die zum Entspannen einlädt und einen wunderbaren Blick auf das nach Süden ausgerichtete Grundstück bietet. Über einen separaten Flur erreichen Sie den zweiten Bereich des Hauses. Hier befinden sich eine zusätzliche Küche, ein Wannenbad sowie ein weiteres Wohnzimmer – auch von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse. Eine bequeme Holzterrasse führt in das großzügige Dachgeschoss. Es bietet Ihnen vier lichtdurchflutete Zimmer, ein hell gefliestes Vollbad, ein zusätzliches WC und eine geräumige Diele, die durch ihre besondere Gemütlichkeit und den herrlichen Blick ins Grüne überzeugt. Die charmanten Dachschrägen sowie die großen Dachflächenfenster sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre. Das ca. 500 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zur rechten Seite der Immobilie eine gepflasterte Fläche mit ausreichend Stellplätzen für die Familie und Gäste. Ein Carport und eine Garage bieten geschützte Abstellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge. Auch Gartenliebhaber kommen hier auf ihre Kosten – das pflegeleichte Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Entfaltung. Gerne stehen wir Ihnen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen sämtliche Details dieser besonderen Immobilie näherzubringen.

Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Ausstattung und Details

- Baujahr 1996
- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- Duschbad, Wannenbad, Vollbad & WC
- Gas-Zentralheizung (2022)
- Carport, Garage & Außenstellplätze

Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Alles zum Standort

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich idyllisch gelegen in der beschaulichen Gemeinde Poppendorf, etwa 15 Kilometer von Rostock entfernt. Die Lage vereint ländliche Ruhe mit einer schnellen Anbindung an die Hansestadt und die Ostseeküste. Umgeben von Natur und weitläufigen Feldern bietet Poppendorf ein hohes Maß an Lebensqualität, fernab vom städtischen Trubel. Trotz der ruhigen Umgebung ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene B103 erreicht man die Rostocker Innenstadt in nur 15–20 Minuten mit dem Auto. Auch die Autobahn A20 befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht schnelle Verbindungen in andere Städte der Region. Zudem gibt es regelmäßige Busverbindungen, die Poppendorf mit Rostock und den umliegenden Gemeinden vernetzen. Poppendorf ist besonders bei Familien beliebt. Die ruhige und sichere Umgebung, sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten machen den Ort besonders attraktiv. Supermärkte, Bäckereien und Arztpraxen befinden sich in den benachbarten Gemeinden, die in wenigen Autominuten erreichbar sind. Für größere Einkäufe und kulturelle Angebote bietet sich ein Besuch in die Hansestadt Rostock an. Neben der reizvollen Natur bietet die Region rund um Poppendorf vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die Ostseeküste mit den beliebten Stränden von Warnemünde und Markgrafenheide ist in etwa 30 Autominuten erreichbar. Insgesamt bietet Poppendorf die perfekte Balance zwischen ruhigem, naturnahem Wohnen und der Nähe zur Stadt. Ideal für Familien und Naturliebhaber, die die Vorzüge des Landlebens in Kombination mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt schätzen.

**Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24092045 - 18184 Poppendorf – Poppendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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