

Rostock / Südstadt – Südstadt

# Bezauberndes Reihenendhaus in erstklassiger, innerstädtischer Wohnlage

**CODICE OGGETTO: 24092048**



**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 101 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 156 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt**

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

CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24092048
Superficie netta	ca. 101 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.11.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## La proprietà



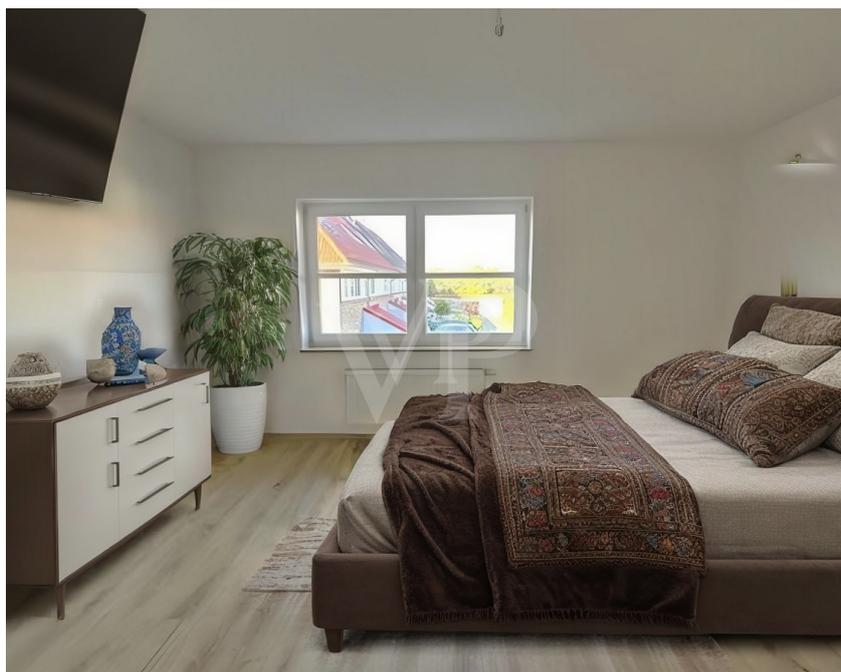
CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt

## Planimetrie





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: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt**

## Una prima impressione

Erstklassige Wohnlage | Reihenendhaus | Familiendomizil | Lebensqualität Hier wird der Wohnraum der eigenen vier Wänden wahr - Einziehen und Wohlfühlen! Hiermit bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit eines gepflegten Reihenendhaus in beliebter, absolut nachgefragter und zentraler Lage Rostocks zu erwerben! Mit viel Gespür und Liebe zum Detail wurde dieses Haus in massiver Bauweise auf Basis langjähriger Erfahrungen skandinavischer Baukunst erbaut und fortwährend liebevoll instandgehalten. Hierbei wurde großen Wert auf gute baubiologische und raumklimatische Eigenschaften mit Stil und Qualität gelegt. Perfekt ergänzt über eine wunderschöne Vollklinkerfassade mit Holzelementen im Gaubenbereich und einem stilvollen Wintergarten. Beim Betreten dieses Hauses spürt man sofort eine ganz eigene Gemütlichkeit unter einem hohen Wohlfühlfaktor. Der einladende Flur-/Eingangsbereich wartet mit ausreichend Platz auf und empfängt Sie freundlich und hell. Von hier aus gelangen Sie in alle Bereiche des Hauses. Die Basis des Erdgeschosses bildet eine durchdachte Raumaufteilung mit einer großzügigen Küche und einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit integriertem Wintergarten als Mittelpunkt des Hauses zum Leben, Lachen, Feiern, Reden und Genießen! Wunderschön ergänzt durch eine separate, großzügige Küche in der ein praktischer kleiner Essbereich bequem Platz findet. Die große Einbauküche, die sämtliche Küchengeräte vorhält, bietet fantastisch viel Platz und lädt zum Kochen oder auch nur zum Verweilen ein. Perfekt ergänzt wird diese Wohnebene durch ein Gäste-WC mit Tageslicht. Eine offene Holzterasse führt Sie vom Flur aus in die obere Wohnebene, die als Vollgeschoss mit zwei großen Schlafzimmern und einem gemütlichen Wannenbad aufwartet und weiter in den ausgebauten Spitzboden führt. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer mit gemütlichen Dachschrägen und komfortabel verdunkelbaren und wärmeabweisenden neuen Kunststoffdachflächenfenstern (Außenjalousien). Dieses Zimmer ist vielfältig nutzbar, ob als Gäste-/Arbeits- oder Kinderzimmer. Perfekt ergänzt wird dieses Haus mit seinen ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche durch den angeschlossenen, von außen zugänglichem großzügigem Abstellraum, in dem bequem das Outdoorerquipment und die Fahrräder unterkommen. Das grüne Grundstück ist teilweise von immergrünen Hecken umsäumt und eingefasst und bietet mit dem kleinen grünen Vorgarten und dem gepflasterten Terrassenbereich verschiedenen Sitz- und Nutzungsmöglichkeiten. Auf der nach Südwest ausgerichteten Terrasse kann man selbst die Abendstunden gemütlich ausklingen lassen. Wer lieber die Morgensonne mag und sein Frühstück gern auf der Sonnenseite genießt, hat hierzu ebenso die Möglichkeit im Vorgarten des Hauses. Ausgesprochen schön und angenehm ist der alleinige Hauseingang und das Angrenzen lediglich eines direkten Nachbarn im Terrassen-/Außenbereich. Diese Immobilie ist eine besondere Gelegenheit und ein kleines Highlight! Gern stellen wir Ihnen das Haus

vollumfänglich vor. Sprechen Sie uns gern an!

**CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt**

## Dettagli dei servizi

- Raumwunder mit optimalem Grundriss
- ausgezeichnete Lage
- Reihenendhaus mit privatem Eingang
- Vollklinkerfassade
- wunderschöne, große, weiße Holzsprossenfenster
- lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Wintergarten
- separate Küche mit großer, einladend freundlicher Einbauküche
- hell gefliestes Wannenbad
- großzügige Schlaf- und Kinderzimmer
- ausgebauter Spitzboden
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern
- Erneuerung Heizung in 2022
- Erneuerung sämtlicher Dachflächenfenster inkl. Außenrollos in 2022
- gepflasterte Terrasse mit Süd-Westausrichtung
- Markise
- separater Abstellraum
- Kfz Stellplatz direkt am Haus
- separate Gästestellplätze vorhanden

**CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt**

## Tutto sulla posizione

Erstklassige, innerstädtische Wohnlage in der Südstadt der Hansestadt Rostocks! Die Immobilie befindet sich in einem äußerst begehrten Wohngebiet, in einem der attraktivsten Wohnviertel der Stadt. Diese Lage verbindet Natur, Ruhe und Geborgenheit dieses gehobenen Wohngebiets mit der unmittelbaren Nähe zu den Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs und dem pulsierenden Leben der Hansestadt. Ein Auto ist hier nicht wirklich von Nöten. Das Stadtviertel bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreichen Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Für Familien mit Kindern gibt es in der näheren Umgebung mehrere Kindergärten und Schulen, die sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad sicher erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch die Nähe zu mehreren Arztpraxen und dem Universitätsklinikum Rostock optimal gewährleistet. Auch Fachärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden, sodass eine umfassende Gesundheitsversorgung jederzeit sichergestellt ist. Durch die innerstädtische Lage ist über äußerst kurze Wege verschiedenartige Gastronomie und auch Theater und Kinos erreichbar, die für Abwechslung und kulturelle Bereicherung sorgen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden das Wohngebiet schnell und unkompliziert mit dem Stadtzentrum und anderen wichtigen Stadtteilen. Die nahegelegene Autobahn A20 ermöglicht zudem eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz, wodurch Städte wie Hamburg oder Berlin bequem erreichbar sind. Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und bietet optimale Bedingungen. Sportbegeisterte finden zudem in den umliegenden Sportvereinen und Fitnessstudios ein breites Angebot. Rostock ist das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns und bekannt für sein reichhaltiges kulturelles Angebot. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste machen das Leben in Rostock besonders lebendig und abwechslungsreich. Mit ihrer erstklassigen Infrastruktur, den vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie dem umfassenden kulturellen Angebot bietet diese Lage höchsten Wohnkomfort und viel Lebensqualität. Diese Immobilie ist daher ideal für Familien und Berufstätige die das Leben in einer lebendigen und doch entspannten Umgebung genießen möchten.

**CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: 24092048 - 18059 Rostock / Südstadt – Südstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)