Rostock – Evershagen Süd

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

*Objektnummer: 26092011PPP*



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 668 m²

Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd


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

Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26092011PPP |
| Wohnfläche | ca. 163 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2006 |
| Stellplatz | 2 x Carport, 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | Auf Anfrage |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2012 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 208 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 84.6 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 09.03.2035 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2006 |

Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Die Immobilie





Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Grundrisse



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

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: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Ausstattung und Details

* 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
*Außenrollläden
* hoher Wohnkomfort
* 2 Balkone mit freiem Blick
* geräumige Nolte-Küche mit anschließendem Hauswirtschafts-/Vorratsraum
* Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Bidet
* Fußbodenheizung
* Kaminofen
* Doppelcarport direkt am Haus

Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26092011PPP - 18069 Rostock – Evershagen Süd

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com