Bentwisch / Albertsdorf

Ländliche Idylle in Stadtnähe: Doppelhaushälfte mit großem Grundstück, Nebengelass & Ausbaureserve

Objektnummer: 26265056



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 118 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2180 m²

Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

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

Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26265056
Wohnfläche	ca. 118 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1905
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	179 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.06.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1905

Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie

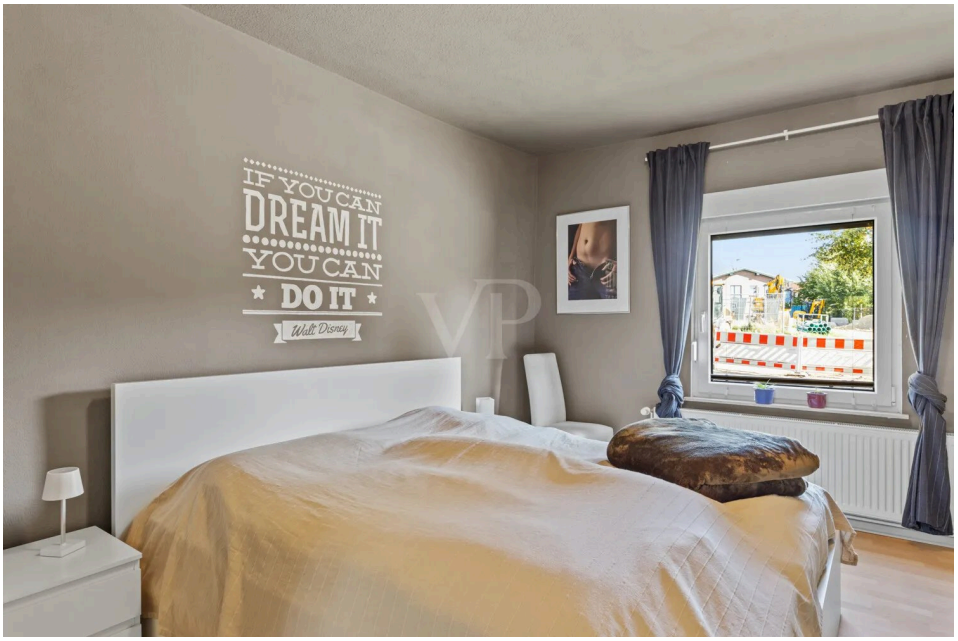




Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

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: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine bodenständige Immobilie mit ehrlichem Charakter, reichlich Platz für Hobbys und handwerkliche Vorhaben? Diese um 1905 massiv erbaute Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf einem rund 2.180 m² großen Westgrundstück in ruhiger Feldrandlage ein praktisches Zuhause mit beachtlichem Entwicklungspotenzial. Hier genießen Sie entspanntes ländliches Wohnen und profitieren gleichzeitig von den kurzen Wegen in die Hansestadt Rostock – die ideale Verbindung aus Ruhe im Alltag und schneller Erreichbarkeit aller städtischen Annehmlichkeiten.

Der ausgebaute Wohnteil umfasst ca. 118 m² Wohnfläche mit vier gut geschnittenen Zimmern; die Haushälfte wurde im Jahr 2000 umfassend saniert. Herzstück des Alltags ist der Wohnbereich mit behaglichem Kaminofen sowie der beheizte Wintergarten mit freiem Blick in den Garten. Für spürbaren Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die sowohl im Wintergarten als auch im Wannenbad des Erdgeschosses verbaut ist. Ein separates Duschbad im Dachgeschoss ergänzt den Alltagskomfort ideal.

Das Besondere an dieser Liegenschaft ist die Verbindung aus vorhandenem Wohnraum und greifbarer Zukunftsperspektive: Im linken Gebäudeteil steht eine ca. 120 m² große Ausbaureserve bereit – bereits vollständig entkernt und im Rohbauzustand für Ihre individuellen Pläne vorbereitet. Ob zur Erweiterung des eigenen Zuhauses, für ein harmonisches Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach oder als separate Wohneinheit zur Vermietung – Ihnen stehen sämtliche Optionen offen. Wertvolle Baumaterialien für die Fertigstellung, darunter dreifach verglaste Fenster, Türen und Dämmung (und vieles mehr), sind bereits vorhanden, jedoch nicht im Kaufpreis inkludiert. Auch energetisch und technisch ist das Haus gut gerüstet: Die Gastherme wurde 2024 erneuert und ein Glasfaseranschluss sorgt für eine zeitgemäße Netzanbindung. Draußen bieten das massive Nebengelass und das weitläufige Grundstück optimale Voraussetzungen für Werkstatt, Holzlager, Kleintierhaltung oder das freie Wirken im Grünen.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von der Substanz und den Ausbauchancen direkt vor Ort. Kontaktieren Sie uns gern zur Vereinbarung Ihres persönlichen Besichtigungstermins!

Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Ausstattung und Details

- ca. 118 m² Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmer (im Jahr 2000 umfassend saniert)
- ca. 120 m² zusätzliche Ausbaureserve im linken Gebäudeteil (bereits entkernt / Rohbauzustand)
- ca. 2.180 m² großes Grundstück in ruhiger Feldrandlage
- Baujahr um 1905
- beheizter Wintergarten mit Blick in den Garten
- gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich
- zeitgemäße Fußbodenheizung im Wintergarten sowie im Wannenbad (Erdgeschoss)
- moderne Gastherme (neu installiert im Jahr 2024)
- schneller Glasfaseranschluss vorhanden
- Anschluss an die öffentliche Abwasserversorgung möglich
- massives, geräumiges Nebengelass mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- bereits vorhandene Baumaterialien für die weitere Sanierung (u. a. 3-fach-verglaste Fenster, Türen, Dämmung, Riemchen) - nicht inklusive

Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem beschaulichen Ortsteil der beliebten Gemeinde Bentwisch, eingebettet in weite Wiesen und Felder. Hier genießen Sie pure ländliche Ruhe, eine intakte Nachbarschaft und die Natur direkt vor der Haustür, ohne auf kurze Versorgungswege verzichten zu müssen.

Ein unschätzbarer Vorteil für den Alltag ist die unmittelbare Nähe zum bekannten Hanse Center Bentwisch. In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie dort ein vielseitiges Angebot an Supermärkten, Bau- und Fachmärkten, Ärzten, Dienstleistern und Gastronomie. Ob der wöchentliche Familieneinkauf oder Besorgungen für Haus und Garten – alles lässt sich schnell und unkompliziert erledigen.

Gleichzeitig überzeugt die verkehrliche Anbindung nach Rostock auf ganzer Linie. Über die gut ausgebaute Bundesstraße B105 erreichen Sie das Rostocker Stadtzentrum in der Regel innerhalb von rund 10 bis 15 Minuten, was den Standort ideal für Berufspendler macht. Auch die Autobahnen A19 und A20 sind über die nahegelegenen Anschlussstellen zügig erreichbar und schaffen eine optimale Verbindung in Richtung Ostseeküste, Berlin oder Hamburg. Eine ergänzende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über Bus und Bahn rundet die Vorzüge dieses Standorts ab und vereint entspanntes Wohnen im Grünen mit maximaler Flexibilität.

Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

Sonstige Angaben

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 Handelsregisterauszugs, 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.

BONITÄTSPRÜFUNG:
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Auftraggeber.

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.

Objektnummer: 26265056 - 18182 Bentwisch / Albertsdorf

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