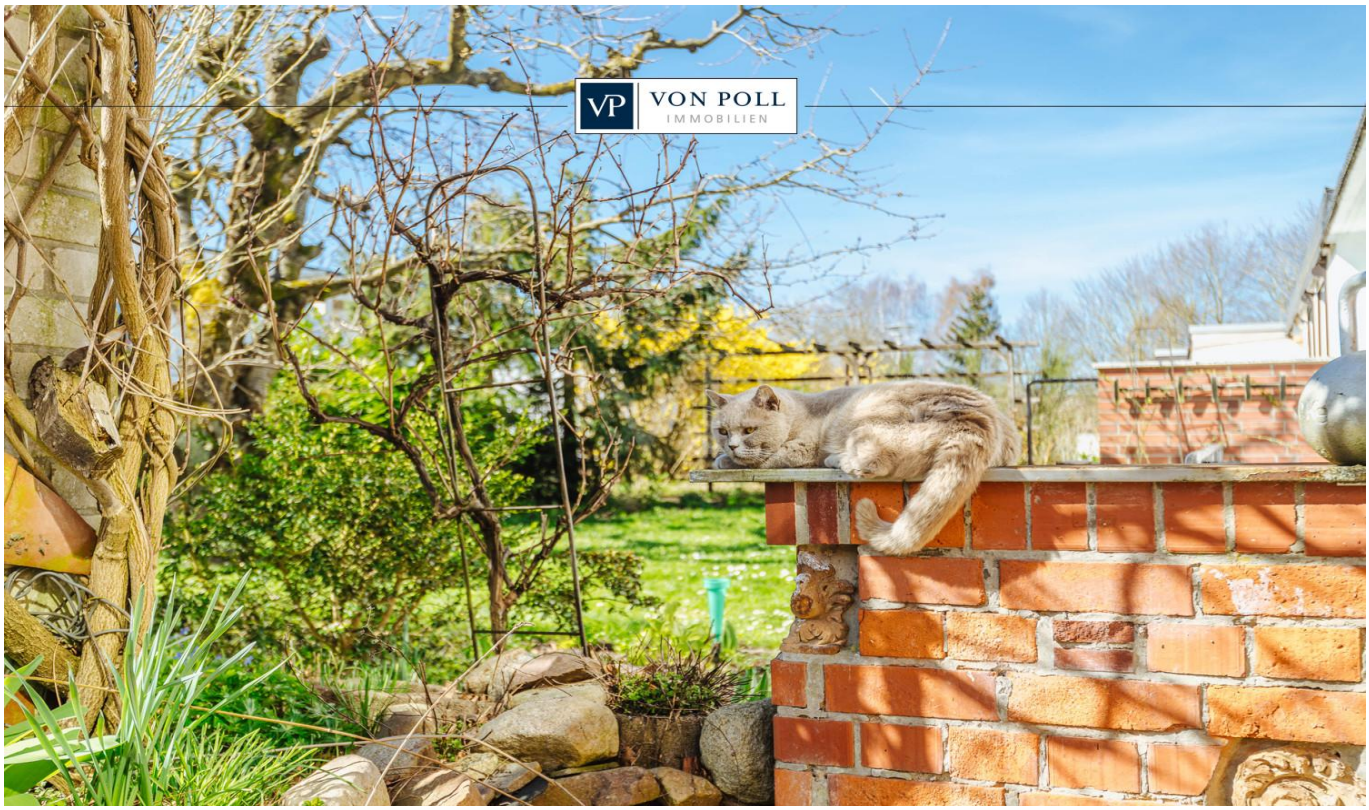
Rostock – Biestow

Biestow I Eine Perle auf bezauberndem, innenstadtnahem Grundstück in Südlage

Property ID: 25092012



PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 125 m² • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 412 m²

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

At a glance

Property ID	25092012
Living Space	ca. 125 m²
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	490.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 220 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	05.04.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	131.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

The property

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Rostock

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

A first impression

Ein Haus mit Charakter in einem Umfeld hoher Lebensqualität! Hiermit bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit zum Erwerb eines Reihenhauses, gelegen in einem der attraktivsten Stadtteile Rostocks, in Biestow. Eine Rarität! Das großzügige Haus wartet mit viel Charme und aufgrund des Baustils mit modernem Flair auf. Es bietet das gewisse Etwas auf einem sonnenverwöhnten, vollständig eingefriedeten Grundstück in unmittelbarer Innenstadtnähe! Der klassische Stil in solider Massivbauweise ist unverkennbar und bietet ein einzigartiges Raumgefühl mit Potenzial den Traum, auf eben ein ganz besonderes eigenes Haus mit viel Lebensqualität, zu verwirklichen! Mit viel Gespür und Liebe zum Detail ist das Haus ausgestattet und fortwährend gepflegt worden. In den 90iger Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen und Erneuerungen zur Hebung des Wohnstandards vorgenommen, ohne ihm dabei den einmaligen Charme zu nehmen. Die Immobilie verfügt über zwei großzügige Ebenen, wobei die Wohnebene im Hochparterre gelegen ist. Sie empfängt Sie warm und herzlich mit einem hellen Eingangsbereich. Hierüber erhalten Sie Zugang zu jedem Zimmer dieser Wohnebene und über eine schmale Treppe ebenso zum Wohnkeller und der Garage. Der Wohn-/Essbereich ist lichtdurchflutet und mit wunderschönem Parkett sowie einem offenen Kamin ausgestattet, bildet er den Mittelpunkt des Hauses und ist ergänzt um den großen, beheizten Wintergarten ein wahres Highlight. Hier lässt es sich Leben, Lachen, Feiern, Reden und Genießen! Perfekt ergänzt wird diese Wohnebene durch die gemütliche Wohnküche, dem Vollbad mit Gäste-WC sowie den vier Zimmern, die vielfältig genutzt werden können. Ein Raumwunder mit Wohnambiente befindet sich in der unteren Wohnebene. Aktuell bietet der Wohnkeller eine separate Wohnung mit 2 Schlafzimmern, einen Wohnbereich und ein Duschbad sowie eine Waschküche und verfügt über den Zugang zur Garage . Hierüber ist eine geteilte Nutzung ggfs. als Mehrgenerationen oder als erweiterte Nutzfläche für einen Arbeits- Hobby oder Gästebereich. Dieser mehr als 100 m² große, wertvolle Kellerbereich lässt ebenso das Herz eines jeden Heimwerkers und Hobbyisten höherschlagen! Das nach Süden ausgerichtete, bezaubernde und wunderschön natürliche Grundstück bietet vielfältige Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. Das Grundstück, welches von Bäumen, immergrünen Hecken und Blütensträuchern umsäumt und eingefasst ist, bietet einen praktischen straßenseitigen Zugang und ist darüber hinaus einem kleinen englischem Cottagegarten gleich ein wertvoller, grüner Rückzugsort mit verschiedenen Sitz- und Nutzungsmöglichkeiten. Hier kann man selbst die Abendstunden ganz gemütlich und geborgen ausklingen lassen. Wer lieber die Morgensonne mag, hat die Wahl sein Frühstückskaffee im sonnendurchfluteten Wintergarten oder im grünen Außenareal zu genießen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Die eigene Lebensqualität

greifbar nah. Für weitergehende Informationen und Details zur Immobilie senden Sie uns bitte eine vollständige Kontaktanfrage.

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Details of amenities

* familienfreundliches Haus in gefragter Wohnlage
* klassischer Altbaustil
* charmante und lichtdurchflutete Räume
* gelungene Raumaufteilung
* große Fenster
* Parkettboden
* Kamin
* beheizter Wintergarten
* großer Wohnkeller
* 2 Wohneinheiten
* Mehrgenerationen möglich
* ideale Grundstücksgröße
* separater Grundstückszugang
* Kfz Stellplatz
* innenliegende Garage
* innenstadtnahe Lage in gehobenem Wohnumfeld

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

All about the location

Erstklassige, innerstädtische Wohnlage in Biestow/ Südstadt der Hansestadt Rostocks! Die Immobilie befindet sich in einem begehrten Wohngebiet, in einem der attraktivsten Wohnviertel der Stadt. Diese Lage verbindet Natur, Ruhe und Geborgenheit dieses nachgefragten Wohngebiets mit der unmittelbaren Nähe zu den Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs und dem pulsierenden Leben der Hansestadt. 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 hier angebotene Immobilie befindet sich in einer erstklassigen Wohnlage in Rostocks Südstadt in Biestow. Das ehemalige Bauerndorf südlich von Rostock wurde am 6. Mai 1282 erstmals schriftlich erwähnt. Das Dorf wurde am 1. Juli 1950 nach Rostock eingemeindet und bildet heute den Ortsteil Biestow. 1995/1996 entstanden um die denkmalgeschützte historische Ortslage, die ihren ländlichen Charakter erhalten hat, zwei Wohngebiete für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, von denen eines nun auch städtebaulich den Anschluss an die Rostocker Südstadt herstellt. Die sehr gut erhaltene und restaurierte Biestower Dorfkirche, eine Feldsteinkirche mit dreiteiligem Schiff, wurde im Jahr 1298 geweiht. Erwähnenswert ist an dieser Kirche unbedingt die restaurierte Friese-Orgel. 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 ideale Bedingungen für entspannte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten im Grünen. 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. Dieses exklusive Wohnumfeld bietet Ihnen die ideale Verbindung aus City-Nähe und Wohnen im Grünen.

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com