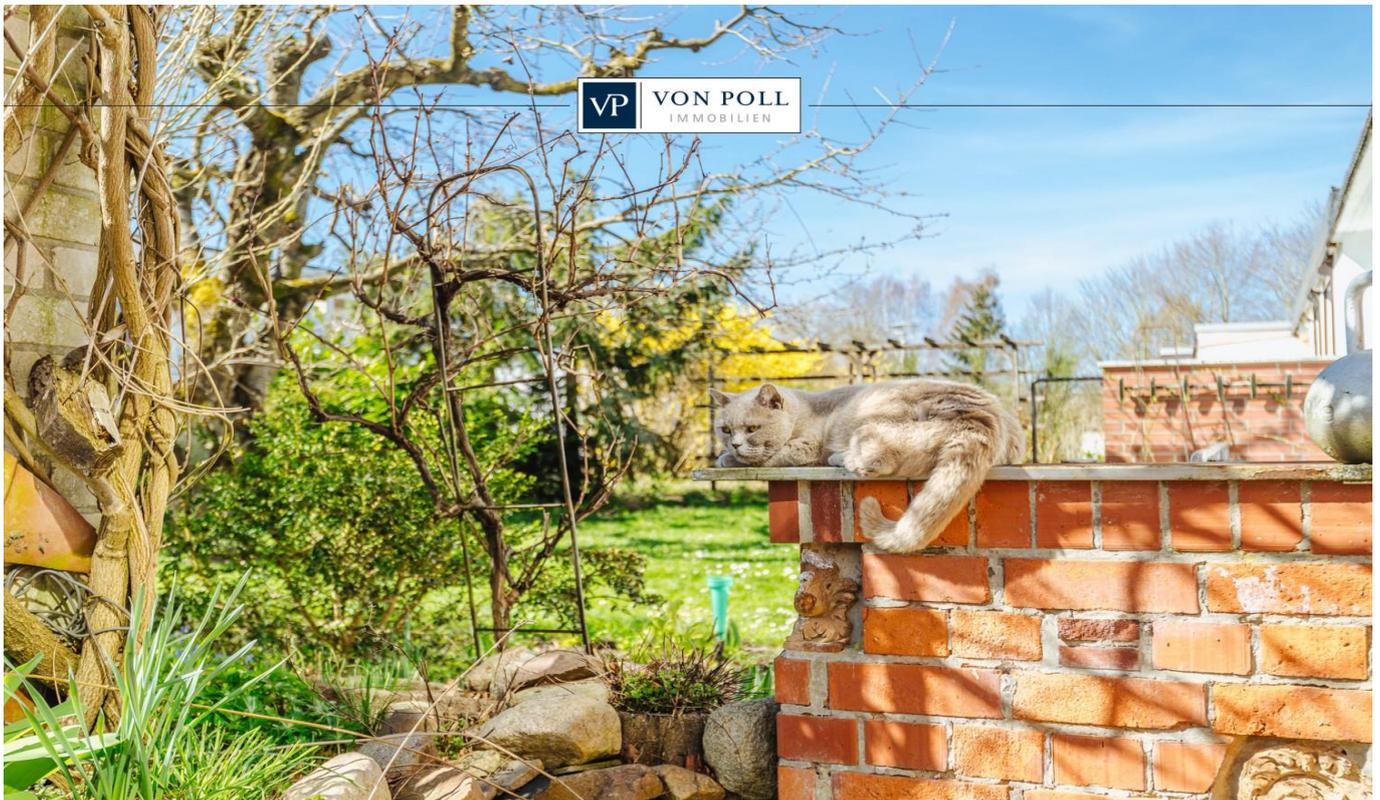


Rostock – Biestow

Biestow | Eine Perle auf bezauberndem, innenstadtnahem Grundstück in Südlage

CODE DU BIEN: 25092012



PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 412 m²

CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092012
Surface habitable	ca. 125 m ²
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	490.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2010
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 220 m ²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

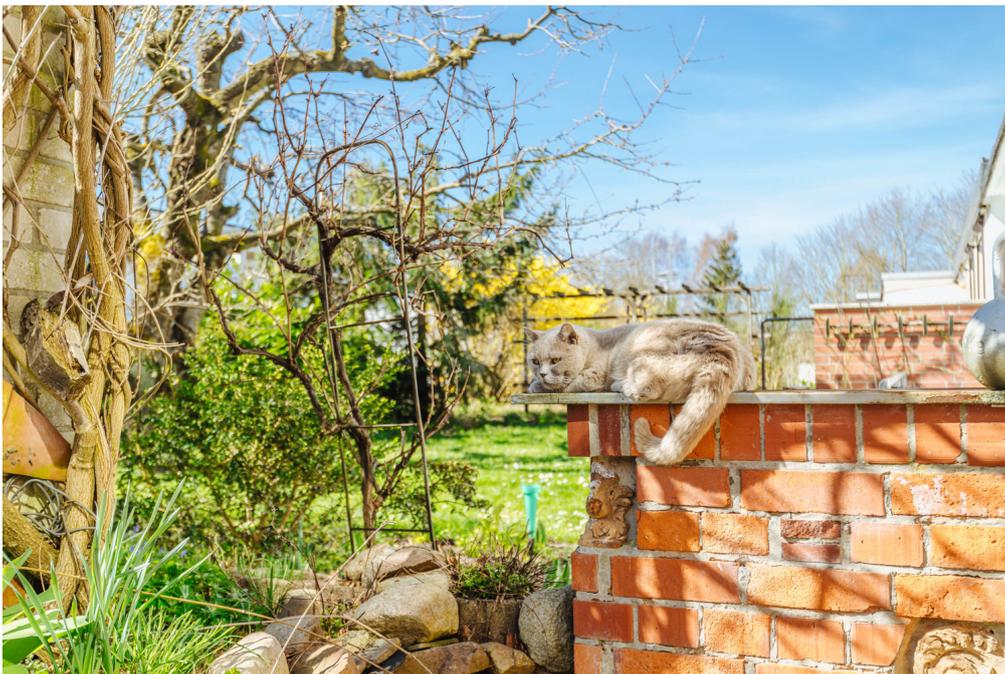
CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	131.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.04.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

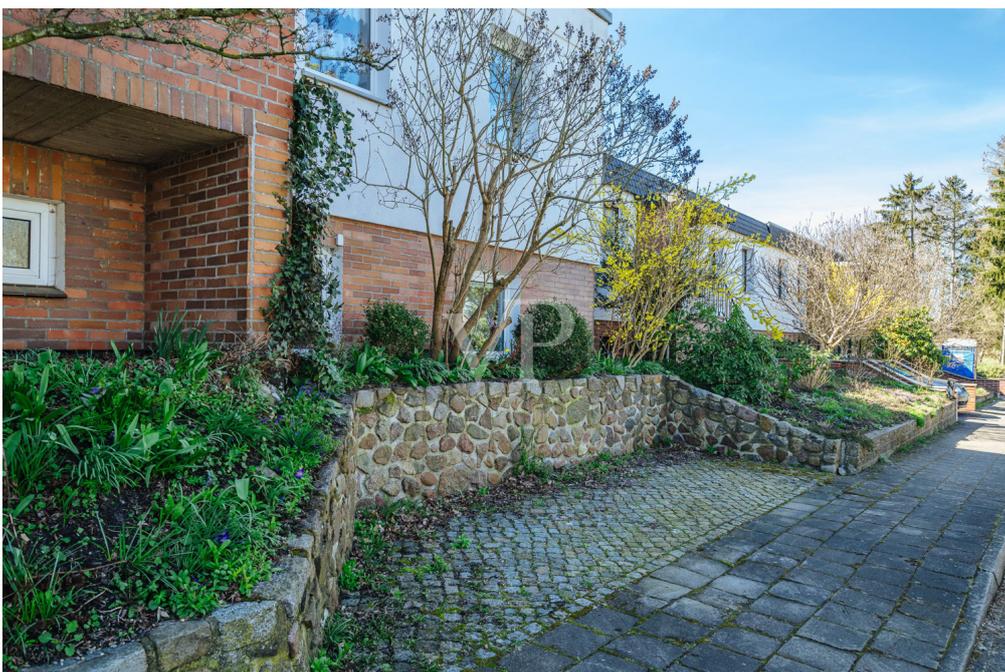
CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



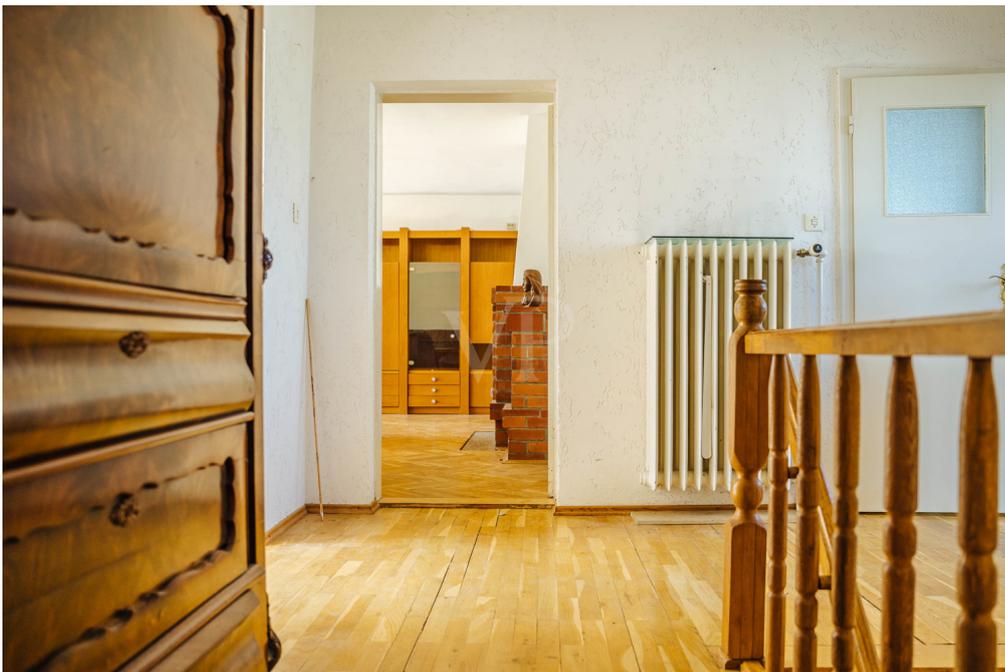
CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Une première 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 englischen 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.

CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25092012 - 18059 Rostock – Biestow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com