IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Großzügiges Zweifamilienhaus in Röversha gen



Objekt: IKN-2281 | 18182 Röversha gen

Objekttyp	Zweifamilienhaus
Wohnfläche	ca. 187 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 861 m²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1999
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch	78,38 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	13.06.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1999
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Kaufpreis	549.000,00 €
Außen-Provision	3,57 %

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Beschreibung

Dieses top gepflegte 2-Familienhaus aus dem Jahr 1999 befindet sich auf einem ca. 861 m² großen Grundstück in Rövershagen. Das ursprünglich teilweise als Zahnarztpraxis genutzte Gebäude wurde im Jahr 2020 zur Wohnnutzung umgebaut und bietet heute zwei separate Wohneinheiten mit insgesamt ca. 174 m² Wohnfläche sowie ein zusätzliches Gästezimmer mit eigener Dusche und WC. Beide Wohneinheiten werden zum 31.01.2027 vollständig leergezogen und stehen dem neuen Eigentümer somit ab dem 01.02.2027 zur freien Verfügung.

Die ca. 107 m² große Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer, eine Küche, ein Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Duschbad mit WC. Ein ca. 6 m² großer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Die ca. 67 m² große Wohnung im Dachgeschoss überzeugt mit einem großzügigen und hellen, offen gestalteten Wohn- und Küchenbereich. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne sowie einen ca. 6 m² großen Abstellraum.

Zusätzlich steht ein Gästezimmer mit eigener Dusche und WC zur Verfügung.

Im Zuge des Umbaus und weiterer Modernisierungen wurden unter anderem die Rohrleitungen im neu geschaffenen Badezimmer sowie die Elektroinstallationen erneuert. Zudem wurde im neuen Badezimmer eine Fußbodenheizung eingebaut und es wurden umfangreiche Arbeiten an Bad und Küche durchgeführt. In beiden Wohnungen und im oberen Flurbereich wurde neues Laminat verlegt. Die Heizung wurde bereits 2007 erneuert. Auch in den vergangenen Jahren wurden die Wohnungen laufend gepflegt und instand gehalten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Terrasse. Der Garten wurde in zwei separate Bereiche aufgeteilt, sodass jeder Wohneinheit ein eigener, abgegrenzter Gartenbereich zur Verfügung steht. Zum Gartenbereich der Dachgeschosswohnung gehört eine von den Mietern aufgestellte Pergola. Diese befindet sich im Eigentum der Mieter und ist daher nicht Bestandteil des Verkaufs. Für die bestehenden Mietverhältnisse wurden Indexmieten vereinbart.

Die Immobilie verfügt über einen Glasfaseranschluss und wird über Erdgas beheizt. Der Endenergieverbrauch beträgt 78,38 kWh/(m²·a), entsprechend der Energieeffizienzklasse C.

Hinweis zum Titelbild: Das auf dem Deckblatt verwendete Foto wurde nachträglich mithilfe künstlicher Intelligenz bearbeitet. Die Bearbeitung beschränkt sich auf die Optimierung der Wetterbedingungen und der daraus resultierenden Lichtverhältnisse. Bauliche Gegebenheiten, Proportionen und wesentliche Merkmale der Immobilie wurden nicht verändert.

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN KONTOR NORD

Lage

Rövershagen liegt im Landkreis Rostock, östlich der Hansestadt Rostock, und verbindet ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld mit der Nähe zur Stadt und zur Ostseeküste. Das Ortsbild ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Angebote für Familien befinden sich im Ort und in der näheren Umgebung. Mit der Europaschule Rövershagen befindet sich zudem eine weiterführende Schule mit Regionalschule und Gymnasium sowie Erasmus+-Schule direkt vor Ort. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch einen Kindergarten.

Dank der guten Verkehrsanbindung ist Rostock sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Regelmäßige Busverbindungen sowie die regionale Bahn bieten zusätzliche Möglichkeiten für eine unkomplizierte Anbindung an die Hansestadt und das Umland.

Besonders reizvoll ist die naturnahe Umgebung mit der weitläufigen Rostocker Heide, Wäldern, Heideflächen und Moorlandschaften. Zahlreiche Wege laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Gleichzeitig bieten sich vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und Freizeitaktivitäten: Karls Erlebnis-Dorf in Purkshof sowie die Ostseebäder Graal-Müritz und Markgrafenheide sind schnell erreichbar. Auch der Yachthafen Hohe Düne und die Strände der Ostseeküste liegen in angenehmer Entfernung.

Für Einkäufe, berufliche Wege oder einen Stadtbummel ist die Hansestadt Rostock ebenfalls schnell erreichbar. Damit bietet Rövershagen eine attraktive Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu Stadt, Meer und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Ausstattung Beschreibung

• Baujahr 1999
• Grundstück ca. 861 m²
• insgesamt ca. 186 m² Wohnfläche

• 2 separate Wohneinheiten und 1 Gästezimmer (mit WC)
- Erdgeschoss, 4-Raumwhg.: ca. 107 m²
- Dachgeschoss, 2-Raumwhg.: ca. 67 m²
- Gästezimmer (DG): ca. 12 m²

• ehemalige Zahnarztpraxis, 2020 zur Wohnnutzung umgebaut
• Grundstück durch beide Mietparteien nutzbar, jeweils hälftig
• Glasfaseranschluss
• Energieeffizienzklasse C

Immobilien Kontor Nord
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock
Tel.: +49 381 38250038
info@iknord.de

- Endenergieverbrauch 78,38 kWh/(m²·a)
- Erdgas als Energieträger

- Erdgasheizung, erneuert 2007
- Fußbodenheizung im Bad (EG)
- neue Rohrleitungen im Erdgeschoss (im Zuge der Verlegung der Fußbodenheizung)
- Elektroarbeiten im Zuge des Umbaus
- modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss
- Fliesenarbeiten in Bad und Küche
- neues Laminat in beiden Wohnungen und im oberen Flur
- Malerarbeiten in der unteren Wohnung 2024
- Hausschließanlage bei Mieterwechsel erneuert

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss: Die hier gemachten Angaben zur Immobilie beziehen sich größtenteils auf Angaben des Eigentümers, die Firma Immobilien Kontor Nord übernimmt für die Richtigkeit der Angaben keine Haftung. Alle Angaben sind durch den Interessenten/ Käufer selbst zu prüfen. Bei den Maßangaben der Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um ca.-Angaben, welche durch den Interessenten/ Käufer bauseits zu prüfen sind. Es handelt sich nicht um Berechnungen nach DIN 277 und WoFlVo. Bis zum Notarvertrag ist ein Zwischenverkauf jederzeit möglich!

WICHTIGER HINWEIS: Wir bitten um Verständnis, dass wir, auch zum Schutze der Verkäufer, keine unvollständigen oder anonymen Anfragen beantworten werden. (Name, Vorname - Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort - Telefonnummer)

Provisionshinweis - Die Käuferprovision beträgt 3 % zzgl. MwSt. berechnet auf den Kaufpreis. Mit dem Verkäufer wurde ein Vertrag in gleicher Höhe geschlossen. Die Provision inkl. der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung gültigen MwSt. ist spätestens 14 Tage nach Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Die Beendigung des Maklervertrages wirkt nur für die Zukunft. Hat der Makler während der Vertragsdauer seine Leistung erbracht, so bleibt die Vergütungspflicht auch bis 12 Monate nach Ende des Maklervertrages bestehen, auch wenn der gewünschte Kaufvertrag nach Ablauf des Maklervertrages geschlossen wird.

Immobilien Kontor Nord, Timmermannsstrat 4b, 18055 Rostock
Herr Christian Trems +49 381 38250038

Impressum des Anbieters finden Sie unter: http://www.iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Rückseite



PKW-Stellplätze

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD



Garten mit Terrasse EG-Wohnung



Pergola für WE im Dachgeschoss

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Grundriss



Grundrisse-EG

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Rövershagen



Grundrisse-DG

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Immobilien Kontor Nord

Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Tel.: +49 381 38250038

info@iknord.de

IMMOBILIEN
KONTOR
NORD

Ihr Ansprechpartner

Herr Christian Trems
Immobilien Kontor Nord
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock

Telefon: +49 381 38250038

E-Mail: info@iknord.de