

Rostock - Diedrichshagen

# Elegante Stadtvilla im Bauhausstil | Junges Haus nahe Ostsee und Golfplatz auf sonnigem Grundstück

Objektnummer: 25092041P



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

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

Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25092041P
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 198 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>82.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>25.05.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2017</b>

Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Die Immobilie



**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Servicebörse GmbH  
11.06.2024

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023  
**Top-Makler Rostock**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IBB Institut  
10.000+ Makler  
GÜLTIG BIS: 10/23

**MONEY TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS BUCH | DEUTSCHLANDSTELLE

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Rostock**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler  
GÜLTIG BIS: 10/23

Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Diele - 16,26 m<sup>2</sup>
- 02 Wohnzimmer - 38,36 m<sup>2</sup>
- 03 Küche - 11,29 m<sup>2</sup>
- 04 HWR
- 05 Gäste-WC - 3,86 m<sup>2</sup>
- 06 Garderobe - 1,32 m<sup>2</sup>
- 07 Technik - 4,63 m<sup>2</sup>
- 08 Abstellraum - 6,93 m<sup>2</sup>
- 09 Stellplatz
- 10 Terrasse



### LEGENDE

- 01 Flur - 8,71 m<sup>2</sup>
- 02 Elternbad - 9,90 m<sup>2</sup>
- 03 Raum - 8,10 m<sup>2</sup>
- 04 Schlafen - 16,27 m<sup>2</sup>
- 05 Kind - 14,79 m<sup>2</sup>
- 06 Ankleide - 3,10 m<sup>2</sup>
- 07 Kinderbad - 7,09 m<sup>2</sup>
- 08 Büro - 13,94 m<sup>2</sup>

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: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Ein erster Eindruck

Ein wunderschönes Fleckchen Erde in hervorragender, ruhiger Lage bebaut mit einem Hausraum.

Zum Verkauf steht eine junge Stadtvilla im zeitlosen Bauhausstil, die Eleganz, Leichtigkeit und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint. Mit zwei vollwertigen Geschossen und einer repräsentativen Architektur präsentiert sich das junge im Jahr 2017 erbaute Haus als wahres Statement für stilvolles Wohnen. Auf ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 700 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingefriedeten Grundstück entsteht ein Zuhause mit viel Raum, Licht und Privatsphäre.

Das Anwesen empfängt Sie bereits beim ersten Schritt auf das Grundstück mit einem exklusiven Eindruck: Ein modernes elektrisches Tor öffnet den Blick auf die einladende Auffahrt, die zum Haus führt.

Beim Betreten des Hauses präsentiert sich ein großzügiger Eingangsbereich, der mit seinen weiten Flächen und einer geschickt integrierten Garderobe einen eindrucksvollen ersten Moment schafft.

Der von hier aus erreichbare, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der einem Tanzsaal gleicht, bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre. Die durchdachte Architektur ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Wohn- und Essbereich.

Die angrenzende Küche mit Einbauküche überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung mit zahlreichen Einbauschränken und Markengeräten, sondern auch durch ihre Flexibilität: Sie fügt sich harmonisch halboffen in den Essbereich ein, ist bei Bedarf jedoch durch das Einsetzen einer Tür abtrennbar.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine überdachte Terrasse, die wie eine natürliche Erweiterung des Wohnbereiches wirkt. Von hier aus erstreckt sich der Blick auf das von Hecken umsäumte Grundstück, das Ruhe und Privatsphäre schenkt.

Der Hauswirtschaftsraum begeistert durch seine luxuriöse Ausstattung mit maßgefertigten Einbauschränken, Waschbecken und Arbeitsfläche – ein durchdachter Raum, der den Alltag stilvoll erleichtert. Ein modernes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut

**geschnittene Schlafzimmer, die Ruhe und Privatsphäre bieten. Zwei Bäder erfüllen höchste Ansprüche: ein elegantes Masterbad mit Wanne und Dusche für entspannte Wellnessmomente sowie ein hochwertiges Gästebad mit großzügiger Dusche. Ein Ankleidezimmer setzt dem Raumkonzept die Krone auf.**

**Auch technisch ist die Immobilie bestens durchdacht: Die moderne Heizungsanlage ist in einem separaten Raum außerhalb des Hauses untergebracht – ein Plus an Komfort und Ordnung. Hochwertige Bodenbeläge und Türen unterstreichen die besondere Handschrift dieser Immobilie.**

**Ein massiv gebauter Carport mit angrenzendem Abstellraum sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten Platz für die Fahrzeuge von Familie und Gästen.**

**Dieses repräsentative Anwesen vereint modernes Design, durchdachte Funktionalität und zeitlose Eleganz – ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort und Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise bietet.**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer individuellen Besichtigung vor Ort ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!**

**Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 2017
- ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstück
- große, überdachte Südterrasse
- einladend, großzügiges Entré mit separater Garderobe
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Masterbad und Duschbad im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenjalousien
- Staubsaugeranlage
- geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken und Arbeitsfläche
- elektrisches Tor
- massiver Carport mit Abstellraum sowie Außenstellplätzen

**Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Rostocker Ortsteil Diedrichshagen, einem ruhigen und begehrten Wohngebiet zwischen Ostsee und Hansestadt. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar, ebenso wie Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten und Schulen – ein Wohnort, der besonders für Familien attraktiv ist.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Kilometerlange, feinsandige Strände, Dünenlandschaften, Küstenwälder und das Naturschutzgebiet Stoltera mit Steilküste und Küstenwanderwegen liegen praktisch vor der Haustür. Rad- und Wanderwege, der Ostseeküsten-Radweg sowie die Golfanlage Warnemünde bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung. Das nahegelegene Warnemünde mit Hafen, Promenade, Alten Strom und Yachthafen „Hohe Düne“ ist in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Rad oder über den öffentlichen Nahverkehr erreichbar und begeistert mit maritimem Flair, Cafés und kulturellem Angebot.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Diedrichshagen ist durch regelmäßige Buslinien, darunter die Linie 37, gut an Rostock, Warnemünde und die umliegenden Stadtteile angebunden. Der Bahnhof Warnemünde liegt nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht Regionalzugverbindungen zum Rostocker Hauptbahnhof sowie weiterführend nach Lübeck, Stralsund oder Berlin. Für Autofahrer sorgen die nahegelegenen Autobahnen A19 und A20 sowie die Rostocker Stadtautobahn für schnelle und unkomplizierte Verbindungen in alle Richtungen.

So vereint Diedrichshagen die Ruhe einer naturnahen Wohnlage, unmittelbare Ostseenähe, vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung – ein idealer Standort für Familien, Berufstätige und alle, die Lebensqualität, Erholung und Mobilität gleichermaßen schätzen.

**Objektnummer: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## **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](mailto:rostock@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**