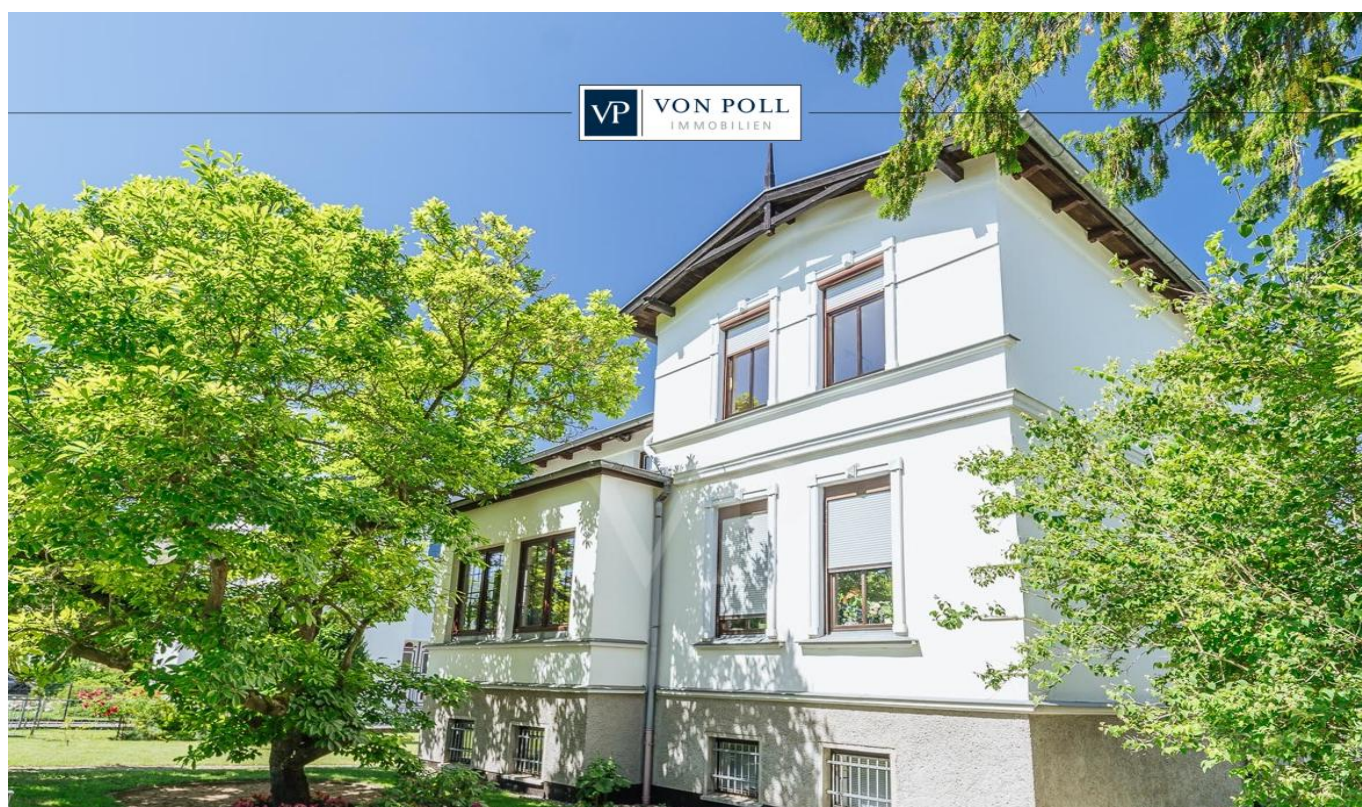


Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

# Klassische Stadtvilla | Perle auf sonnigem, parkähnlichem Grundstück in Warnownähe & maritimen Flair

Objektnummer: 25092034PN1



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.299 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25092034PN1               |
| Wohnfläche   | ca. 200 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1900                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 899.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 330 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 71.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1900          |

Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



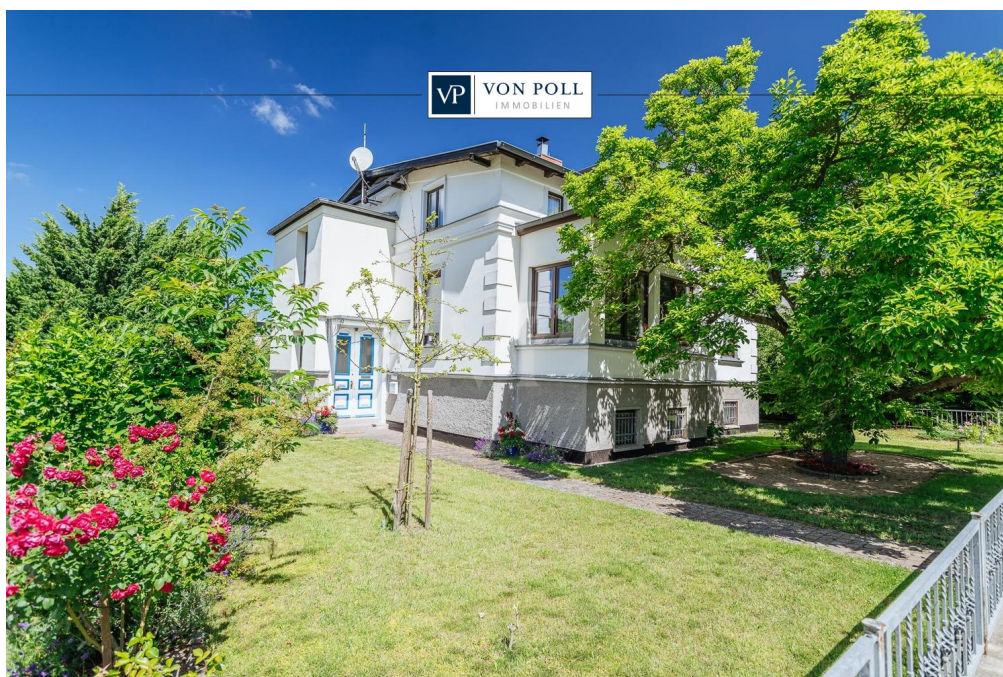
Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Die Immobilie



The image features a group of six professionals (three women and three men) in business attire standing in front of a light-colored wall with the 'VON POLL IMMOBILIEN' logo. In the foreground, three award certificates are displayed on a dark blue background. From left to right: a 'DEUTSCHLAND TEST' certificate from 'MONEY' magazine awarding 'HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN'; the 'Capital' magazine 'MAKLER-KOMPASS' issue 10/2022 awarding 'Top-Makler Rostock' with a 5-star rating; and a 'Handelsblatt' certificate awarding 'TOP Kunden-Beratung 2024' to 'VON POLL IMMOBILIEN'. Below the certificates, the text 'Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten' is written in white, followed by 'Rostock und Umgebung' in a smaller font.

Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## 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: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Ein erster Eindruck

Ein Haus ohne Grenzen - fürs Leben gemacht!

Es besteht die Gelegenheit zum Erwerb dieser klassischen Altbauvilla, gelegen in einem der attraktivsten Stadtteile Rostocks, in Gehlsdorf!

Eine Rarität und ein Paradies auf Erden - für Naturliebende und alle diejenigen, die das Besondere suchen - in unmittelbarer Nähe zum Warnowufer und zur Promenade sowie den Seglerhäfen.

Das bezaubernde und absolut beeindruckende Anwesen mit seiner faszinierenden Größe ist eine weitläufige, grüne Oase mit wunderschönem, vielseitig nutzbarem Nebengelass und wertvoller Lebensqualität!

Eingebettet auf diesem idyllischen, parkähnlichen Grundstück bietet die herrschaftlich anmutende Altbauvilla Stil, viel Platz, wertvolle Privatsphäre und nahezu uneingeschränktes Nutzungspotenzial.

Ein Haus mit Historie, welches um 1900 für den ärztlichen Direktor der Gehlsheimer Klinik erbaut und 1990 vollumfänglich modernisiert wurde

Die Villa wartet mit viel Charme und Eleganz auf und bietet das gewisse Etwas auf einem sonnenverwöhnten, vollständig eingefriedeten Grundstück.

Der klassische Stil in solider, altbewährter Massivbauweise ist unverkennbar und bietet ein einzigartiges Raumgefühl mit dem 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. Besonders hervorzuheben die Opulenz der Räume mit den stilvollen Parkett- und Dielenböden, den traumhaft hohen Decken und Türen, den großen Fensterelementen, den Echtholztüren, den Öfen und der formvollendeten Echtholzpodesttreppe.

Das aktuelle Wohnkonzept hält in der Beletage 4 Zimmer auf ca. 110 m<sup>2</sup> bereit.

Beginnend mit dem einladenden Entre, dem imposanten Esszimmer mit sonniger Veranda und behaglichem Kaminofen, dem Wohnzimmer mit einem gesetzten Kachelofen, der Küche mit Einbauküche und vorgelagerten kleinem Esszimmer, dem zum Grundstück ausgerichteten Schlafzimmer sowie dem Masterbad mit Bidet.

Die Räume des Wohn- und Esszimmers sind mit einer hohen Glastür miteinander verbunden und ermöglichen hierüber die Schaffung eines "Tanzsaals" bei Bedarf.

Ausgestattet mit wunderschönem Parkett, einzelangefertigten Türen und Zargen, großen Fenstern und luftigen Raumhöhen bilden sie den Mittelpunkt des Hauses und sind ein

wahres Highlight. Hier lässt es sich Leben, Lachen, Feiern, Reden und Genießen!  
Die obere Wohnebene hält eine helle, freundliche Wohneinheit mit 2 Zimmern, Wohnküche mit Einbauküche und einem Duschbad bereit. Sie ist vollständig ausgestattet und rentabel vermietbar. Darüber hinaus ergänzen zwei weitere, kleinere Zimmer diese Ebene und bieten damit ideale Bedingungen für Gäste und Familie.

Im Untergeschoss befindet sich der wertvolle Wohnkeller, der auf ca. 100 m<sup>2</sup> unglaublichen Platz für Wellness, Hobby, Arbeiten und Werkeln sowie Lagerung bietet und rundet damit diese Immobilie perfekt ab.

Diese Liegenschaft bietet auf dem ca. 1.300 qm großen, parkähnlichen Grundstück alten Baumbestand, eine Vielzahl an Grün- und Blühpflanzen, eine Terrasse mit vielfältigen Sitzgelegenheiten und führt damit zu einer einmalig ruhigen und naturverbundenen Atmosphäre unter hoher Privatsphäre. Hier lässt es sich herrlich entspannen. Das Grundstück wartet mit bezaubernden Nebengelassen auf. Es finden sich idyllische Rückzugsorte. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz! Die pflegeleichte Grundstücksanlage bietet Platz für Pool und Tennisplatz.

Sehr gern stellen wir Ihnen diese Liegenschaft vollumfänglich vor und stehen für Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Ausstattung und Details

- parkähnliches Grundstück in Warnownähe
- stilvolle Stadtvilla
- klassischer Altbaucharme
- hohe Räume mit mehr als 3 m Raumhöhe
- Parkettböden
- 3 Bäder
- 2 separate Wohneinheiten
- elektrische Außenjalousien
- großer Wohnkeller
- Garage
- Gäste- und Gartenhäuser u.a. ein Fachwerkhaus und ein Backsteingebäude
- 2 Heizungsanlagen
- laufende Instandhaltungen und Modernisierungen
- pflegeleichte Grundstücksanlage

**Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Alles zum Standort

Erstklassige Wohnlage in Rostock-Gehlsdorf!

Die privilegierte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum der Hansestadt Rostock sowie zur Ostseeküste machen den Ortsteil Gehlsdorf zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock.

Seit langem gilt Gehlsdorf als gehobenes Wohnviertel. Hier finden Sie sowohl alte herrschaftliche Villen als auch moderne Wohnhäuser. Die lange Uferpromenade an der Warnow, die zahlreichen Segelboote und Yachten sorgen für die alltägliche Briesse maritimen Hansestadt-Flairs. Diese abwechslungsreiche und charaktervolle Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren und Durchatmen ist für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Dank der guten Infrastruktur und Anbindung ist Gehlsdorf mit seiner natürlichen Umgebung eine attraktive Alternative zum innerstädtischen Wohnen in Rostock. Durch direkte Busverbindungen und den Fährverkehr über die Warnow ist der Ortsteil an das Nahverkehrsnetz Rostocks angeschlossen.

In Gehlsdorf-Zentrum sind alle Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, wie ein Edeka, Netto, eine Poststelle, ein Reisebüro, verschiedene Bäcker und Friseure sowie eine Apotheke. Hausärzte, Physiotherapien, Zahnarzt, Kieferchirurgen und Logopäden decken den medizinischen Bedarf umfassend.

Darüber hinaus sind in Gehlsdorf verschiedene Kitas und eine Grundschule vorhanden.

Durch den großen Wiro-Sportpark gibt es zudem ein umfassendes Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie sowie eine Schwimmhalle!

Das schöne Ostseebad Warnemünde und der gesamte Westen Rostocks kann schnell durch den Warnow-Tunnel erreicht werden. Über die direkte Anbindung zur A19 sind Sie absolut flexibel.

Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## 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)