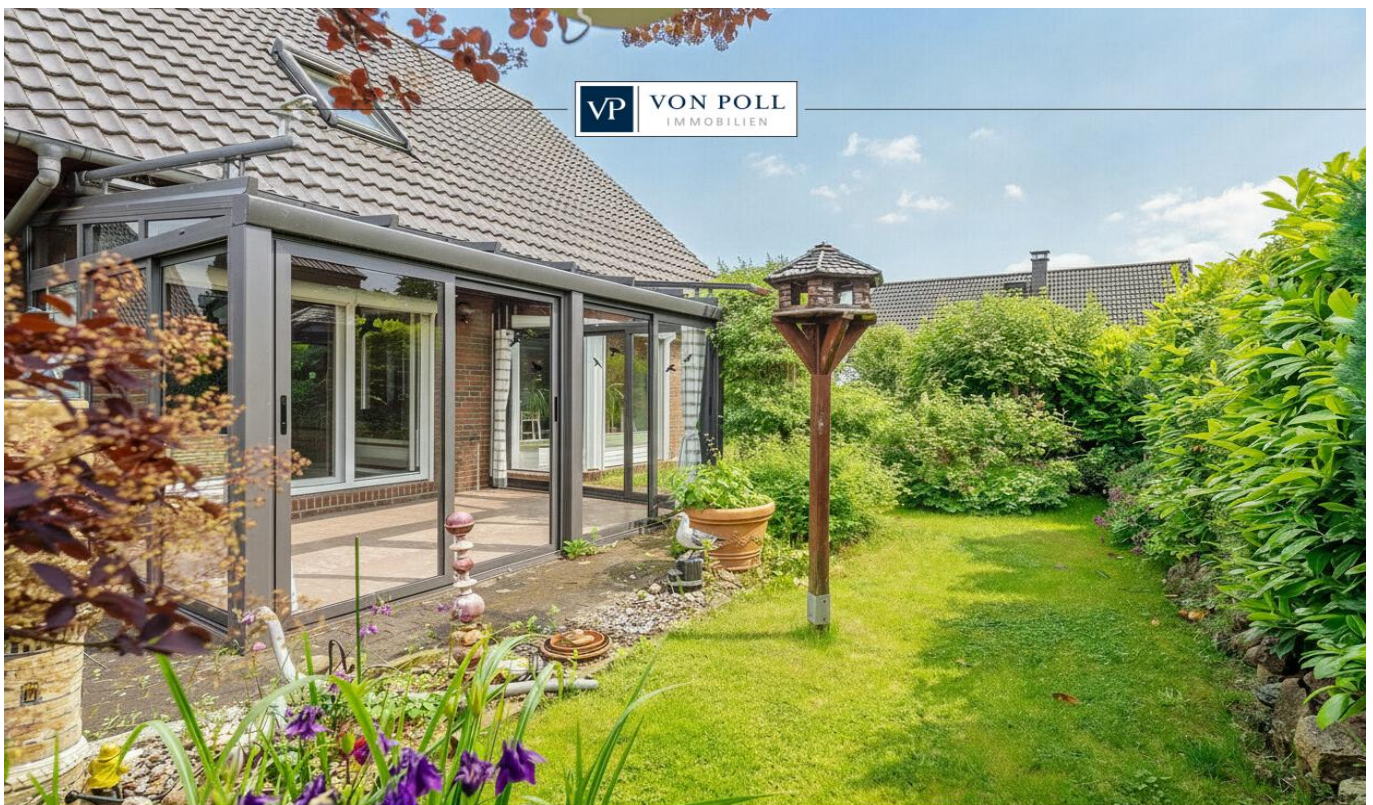


Rostock / Nienhagen - Nienhagen

# Familienparadies I Klinkerhaus mit Wintergarten auf sonnig grünem Grundstück in Ostseenähe

Objektnummer: 26092037P



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 584 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen**

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

**Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26092037P</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1998</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>64.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>16.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1998</b>

Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen**

## Ein erster Eindruck

### Familienparadies vor den Toren Rostocks

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich in solider, massiver Bauweise und befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnumgebung in Stadt- und Strandnähe.

Mit einer Fläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus einen optimalen Grundriss und eine angenehme Größe für Familien, Paare oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Das Wohnkonzept dieses Hauses hält 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Vollbad in der oberen Wohnebene, eine separate großzügige Küche mit Essplatz ein Gäste WC , einen HWR sowie einen wunderbaren, wohnraumerweiternden Wintergarten in der unteren Wohnebene bereit. Der ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich wartet mit einem wunderschönen Glaserker und weiteren Fensterfronten auf und bietet einem Tanzsaal gleich ein einladend luftig leichtes Raumgefühl. Die zweiflügelige Zimmertür ergänzt den großzügigen Charme perfekt.

Der Wintergarten öffnet sich mit seiner großzügigen 180 Grad-Öffnung harmonisch zum grünen Garten und schafft damit eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Durch die elektrische Wintergarten-Markise lässt sich der Bereich komfortabel beschatten und je nach Jahreszeit flexibel nutzen.

Besonders hervorzuheben ist der durchgängige Laminatboden in Holzoptik, der sich in einem gutem Zustand befindet und für ein modern, harmonisches Bild sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ein DSL-Anschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Küchengeräte wurden vor etwa fünf Jahren erneuert und stammen von hochwertigen Marken wie Miele und Bosch. Damit bietet die helle Küche eine wertige und funktionale Ausstattung.

Perfekt ergänzt wird der Komfort des Hauses über die Fenster- und Verschattungssituation im gesamten Haus. Es wurden doppelt verglaste Holzfenster verbaut, darunter Velux-Holzfenster. Die Fenster verfügen über Außenrollos.

Eindrucksvoll ist die sehr gute Parkplatz- und Nebengebäudesituation auf dem Grundstück. Neben einem Carport steht eine Garage zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich zwei PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück. Ein Gartenhäuschen und ein Gewächshaus ergänzen das Angebot und bieten weiteren praktischen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder sonstige Utensilien.

**Das Grundstück ist vollständig eingefriedet, bietet umlaufend wertvollen Sichtschutz und ist liebevoll angelegt. Durch die gewachsene Gartenstruktur, die umliegende Bepflanzung und die geschützte Anordnung entsteht eine sehr private und idyllische Atmosphäre. Der Garten wirkt angenehm abgeschirmt und bietet einen schönen Rückzugsort im Grünen – ideal zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Wintergarten oder für Familien, die einen geschützten Außenbereich mit hohem Erholungswert zu schätzen wissen. Hobbygärtner kommen hier ebenso auf Ihre Kosten.**

**Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet verbindet Privatsphäre mit einem familienfreundlichen Wohnumfeld.**

**Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen**

## **Ausstattung und Details**

- Nähe zur Innenstadt und Ostseestrand
- ruhige Wohnlage
- bezauberndes Grundstück
- optimaler Grundrisschnitt
- Glaserker
- moderner Wintergarten neuwertig
- Außenrollos
- große Park- und Stellflächen
- Garage und Carport
- kleines Gewächshaus
- Schuppen
- Zisterne

**Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Rostocker Ortsteil Nienhagen – einem charmanten und naturnahen Stadtteil im Nordosten der Hanse- und Universitätsstadt. Nur etwa 10 km vom Zentrum entfernt, wohnen Sie hier in einer ruhigen Umgebung mit hohem Erholungswert – und dennoch stadtnah.

Dank der Ostseenähe sowie der unmittelbaren Lage an der beliebten Bäderstraße Richtung Graal-Müritz und Rostocker Heide begeistert Nienhagen mit einer landschaftlich reizvollen Umgebung. Wunderschöne Rad- und Wanderwege führen durch Wälder, entlang von Feldern und bis hin zur Küste – ideal für Naturliebhaber, Freizeitsportler und Erholungssuchende.

Ein Highlight der Region ist der nahegelegene Karls Erlebnis-Dorf, das besonders bei Familien sehr beliebt ist und nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt liegt. Die Innenstadt von Rostock erreichen Sie bequem in etwa 25 Minuten mit dem Rad – so kann das Auto auch gern einmal stehen bleiben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls gut mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Der Ortsteil hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohngebiet entwickelt, insbesondere für junge Familien. Die ausgebauten Radwege bis nach Rostock und die in unmittelbarer Nähe befindlichen Einkaufsmöglichkeiten und Einkaufszentren machen diese idyllische Randlage Rostocks so attraktiv. Gleichzeitig eignet sich die Lage auch hervorragend für einen Zweitwohnsitz – wer Ruhe sucht und dennoch gut angebunden sein möchte, ist hier genau richtig.

Zum beliebten Ausflugsziel Schnatermann fahren Sie rund 15 Minuten mit dem Rad, zum Ostseestrand in Markgrafenheide etwa 25 Minuten. Mit dem Auto erreichen Sie den Strand und die Innenstadt in rund 10 Minuten.

Über die Anschlussstelle Rostock-Nord der A 19 sind Sie zügig auf der A 20 Richtung Lübeck oder Berlin. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe – mit den RSAG-Linien 16 und 18 sind Sie gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

**Objektnummer: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen**

## **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)**