

Rostock / Nienhagen – Nienhagen

# Sofort einziehen! Sanierte Wohnidylle am Stadtrand

Objektnummer: 25092030



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 678 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

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

Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25092030
Wohnfläche	ca. 95 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	20.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## 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: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Ein erster Eindruck

Willkommen an einem Ort, an dem Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen auf besondere Weise zusammenfinden. Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus erzählt eine Geschichte von handwerklicher Qualität, feinem Gespür für Ästhetik und dem Wunsch nach einem Zuhause, das Geborgenheit schenkt. Ein Ort, an dem man aufatmet – sei es dauerhaft oder als ganz persönlicher Rückzugsort.

Auf ca. 95?m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erwartet Sie ein Wohnerlebnis, das Charme und moderne Technik gekonnt vereint. Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohnbereich mit behaglichem Specksteinofen – ein Platz zum Ankommen, zum Innehalten, zum Leben. Durch die großen Fenster in Südausrichtung flutet das Licht den Raum, der Blick schweift über das gepflegte, eingefriedete Grundstück – Ihr ganz eigenes, kleines Paradies.

Die hochwertig ausgestattete Landhausküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Edle Natursteinfliesen, die sich durch nahezu alle Wohnräume ziehen, unterstreichen den hochwertigen Anspruch des Hauses – robust, stilvoll und angenehm fußwarm. Verputzte Wände, feiner Deckenstuck und ausgewählte Materialien schaffen ein Ambiente, das Wärme und Geborgenheit vermittelt.

Das Badezimmer überzeugt mit bodentiefer Dusche, integrierten Deckenspots und harmonisch aufeinander abgestimmten Oberflächen – ein moderner, funktionaler Raum, der mit seiner ruhigen Gestaltung zum Verweilen einlädt.

Im Dachgeschoss ist der Ausbau bereits vorbereitet: Ob Gästezimmer, Atelier oder Homeoffice – der Freiraum für Ihre Ideen ist vorhanden, Leitungen wurden bereits verlegt. Ein Angebot zum vollständigen Ausbau befindet sich in der Erstellung. So können Sie die Kosten hierfür direkt einschätzen und loslegen!

Technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Eine Weishaupt-Gastherme (Bj. 2020), teilweise elektrische Außenrollläden, ein vorbereiteter Glasfaseranschluss sowie zwei Regenwasserzisternen à 1.500?l ermöglichen ressourcenschonendes Wohnen mit hohem Komfort. Die 2022 durchgeführte Kernsanierung verleiht dem Gebäude energetisch und gestalterisch neuen Glanz.

Das ca. 678?m<sup>2</sup> große, eingefriedete Grundstück ist pflegeleicht angelegt und dennoch grün und lebendig – ein Gartenparadies, das zum Durchatmen einlädt. Eine überdachte

Terrasse im Hofbereich, Wege aus Polygonalplatten, ein großzügiges Einfahrtstor sowie eine massive Garage mit viel Stauraum unterstreichen den durchdachten Außenbereich. Die Klinkerriemchen-Fassade sorgt für eine wertige, zeitlose Eleganz.

Ein bereits genehmigter Dachterrassenbau mit ca. 35?m<sup>2</sup> eröffnet zusätzliches Potenzial – ein wunderbarer Ort für Sonnenstunden und einen weiten Blick über Ihr neues Zuhause.

Die Lage? Ostseeeah, grün und bestens angebunden.

Umgeben von Wiesen und Wäldern genießen Sie die Nähe zur Natur – mit der Ostsee ganz in der Nähe. Direkt vor Ihrer Tür starten wunderschöne Rad- und Wanderwege, die Sie durch die Rostocker Heide oder in Richtung Küste führen. Der Strand von Markgrafenheide, das beliebte Ausflugsziel Schnatermann oder auch Karls Erdbeerhof lassen sich bequem mit dem Fahrrad erreichen.

Und das Beste: In nur ca. 25 Minuten sind Sie mit dem Rad in der Rostocker Innenstadt – entspannt, leise und klimafreundlich. So kann das Auto ruhig stehen bleiben.

Ob Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz – dieses Haus bietet Raum für Lebensqualität. Einziehen, aufatmen und das Besondere genießen: Dieses Zuhause vereint hochwertige Substanz mit Stil und Naturnähe – ein echtes Unikat, das heute schon bereit für morgen ist.



Objektnummer: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Ausstattung und Details

- ca. 95?m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf 3 Zimmer
- Hochwertige Landhausküche
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche und integrierten Deckenspots
- Natursteinfliesen an Boden und Wand
- Verputzte Wände, stilvoller Stuck an der Decke
- Specksteinofen für wohlige Wärme
- Ausbaureserve im Dachgeschoss – Leitungen bereits vorbereitet
- Kernsanierung abgeschlossen in 2022
- Weishaupt-Gastherme (Baujahr 2020)
- Neue Eingangstür (2025)
- Teilweise elektrische Außenrollläden
- Glasfaseranschluss liegt an
- Zwei Zisternen mit je 1.500?l Fassungsvermögen
- Elektrisches Einfahrtstor
- Großzügige Garage mit zusätzlichem Stauraum
- Grundstückgröße: ca. 678?m<sup>2</sup>
- Klinkerriemchen an der Fassade
- Überdachte Hofterrasse
- Einfahrtsbereich mit Naturstein-Polygonalplatten befestigt
- Bereits genehmigter Dachterrassenbau mit ca. 35?m<sup>2</sup> Fläche

**Objektnummer: 25092030 - 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 erreichbar.

Der Ortsteil hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohngebiet entwickelt, insbesondere für junge Familien – nicht zuletzt durch die Nähe zum Seehafen mit seinen attraktiven Arbeitgebern. 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 30 Minuten. Mit dem Auto erreichen Sie den Strand 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: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



Objektnummer: 25092030 - 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)