

Rostock / Nienhagen – Nienhagen

New price: Renovated residential idyll - high-quality, charming, ready to move in

Property ID: 25092030



PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 678 m²

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

At a glance

Property ID	25092030
Living Space	ca. 95 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1936
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	320.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	23.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	20.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

The property



Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

The property



Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

The property



Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

The property



Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

The property



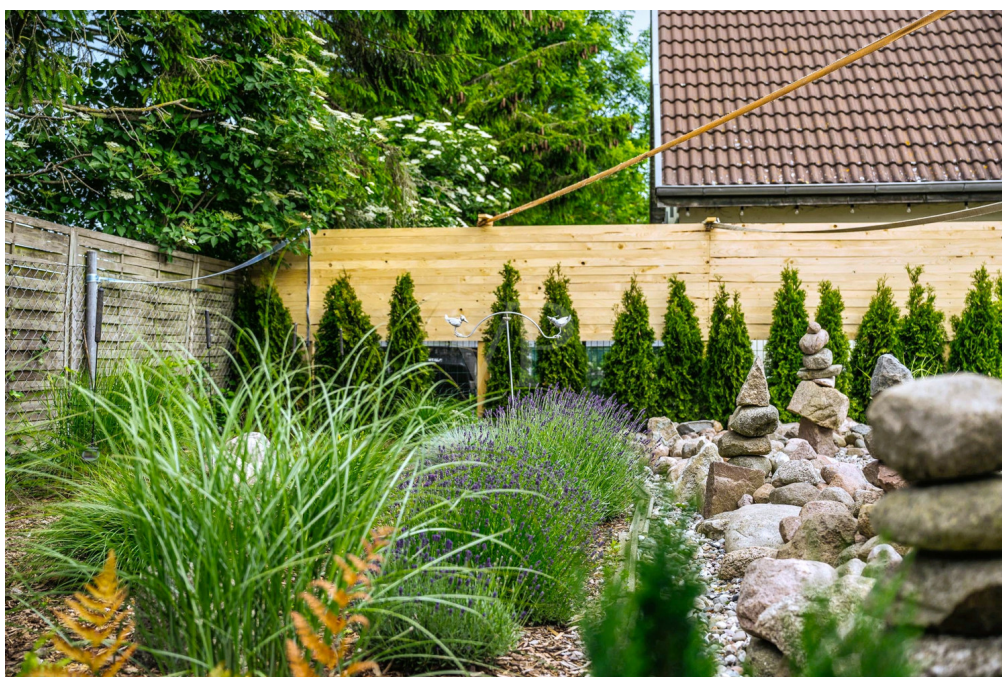
Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

The property



Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

The property



Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

A first impression

Welcome to a place where tranquility, nature, and stylish living come together in a unique way. This lovingly designed detached house tells a story of craftsmanship, a refined sense of aesthetics, and the desire for a home that offers a sense of security. A place to breathe freely – whether permanently or as a personal retreat. On approximately 95 m² of living space, you'll find a living experience that skillfully combines charm and modern technology. The heart of the house is the open-plan living area with its cozy soapstone stove – a place to arrive, to pause, to live. Large, south-facing windows flood the room with light, and the view extends across the well-maintained, enclosed grounds – your very own little paradise. The high-quality country-style kitchen blends harmoniously into the overall design. Elegant natural stone tiles, which extend throughout almost all living areas, underscore the house's high-end character – robust, stylish, and pleasantly warm underfoot. Plastered walls, delicate ceiling stucco, and carefully selected materials create an ambiance that conveys warmth and comfort. The bathroom impresses with its walk-in shower, integrated ceiling spotlights, and harmoniously coordinated surfaces – a modern, functional space whose tranquil design invites you to linger. The attic is already prepared for conversion: whether as a guest room, studio, or home office – the space for your ideas is there, and the necessary plumbing and electrical wiring have already been installed. The house is technically well-equipped: a Weishaupt gas boiler (installed in 2020), partially electric exterior blinds, a pre-installed fiber optic connection, and two 1,500-liter rainwater cisterns enable resource-efficient living with a high level of comfort. The comprehensive renovation carried out in 2022 has given the building a new lease on life, both in terms of energy efficiency and aesthetics. The approximately 678 m² enclosed property is low-maintenance yet green and vibrant – a garden paradise that invites you to relax and unwind. A covered terrace in the courtyard, polygonal paving paths, a spacious driveway gate, and a solid garage with ample storage space underscore the thoughtfully designed outdoor area. The brick facade lends a sophisticated, timeless elegance. An already approved roof terrace of approximately 35 m² offers additional potential – a wonderful spot for soaking up the sun and enjoying panoramic views of your new home. The location? Close to the Baltic Sea, green, and with excellent transport links. Surrounded by meadows and forests, you can enjoy the proximity to nature – with the Baltic Sea just a stone's throw away. Beautiful cycling and hiking trails begin right outside your door, leading you through the Rostock Heath or towards the coast. The beach at Markgrafenheide, the popular Schnatermann amusement park, and Karl's Strawberry Farm are all easily accessible by bicycle. And best of all: you can reach Rostock city center by bike in just 25 minutes – relaxed, quiet, and eco-friendly. So you can leave the car parked. Whether as your primary or secondary

residence, this house offers ample space for a high quality of life. Move in, breathe a sigh of relief and enjoy the extraordinary: This home combines high-quality substance with style and proximity to nature – a truly unique property that is already ready for tomorrow.

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Details of amenities

- ca. 95?m² 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?m²
- Klinkerriemchen an der Fassade
- Überdachte Hofterrasse
- Einfahrtsbereich mit Naturstein-Polygonalplatten befestigt
- Bereits genehmigter Dachterrassenbau mit ca. 35?m² Fläche

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

All about the location

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.

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com