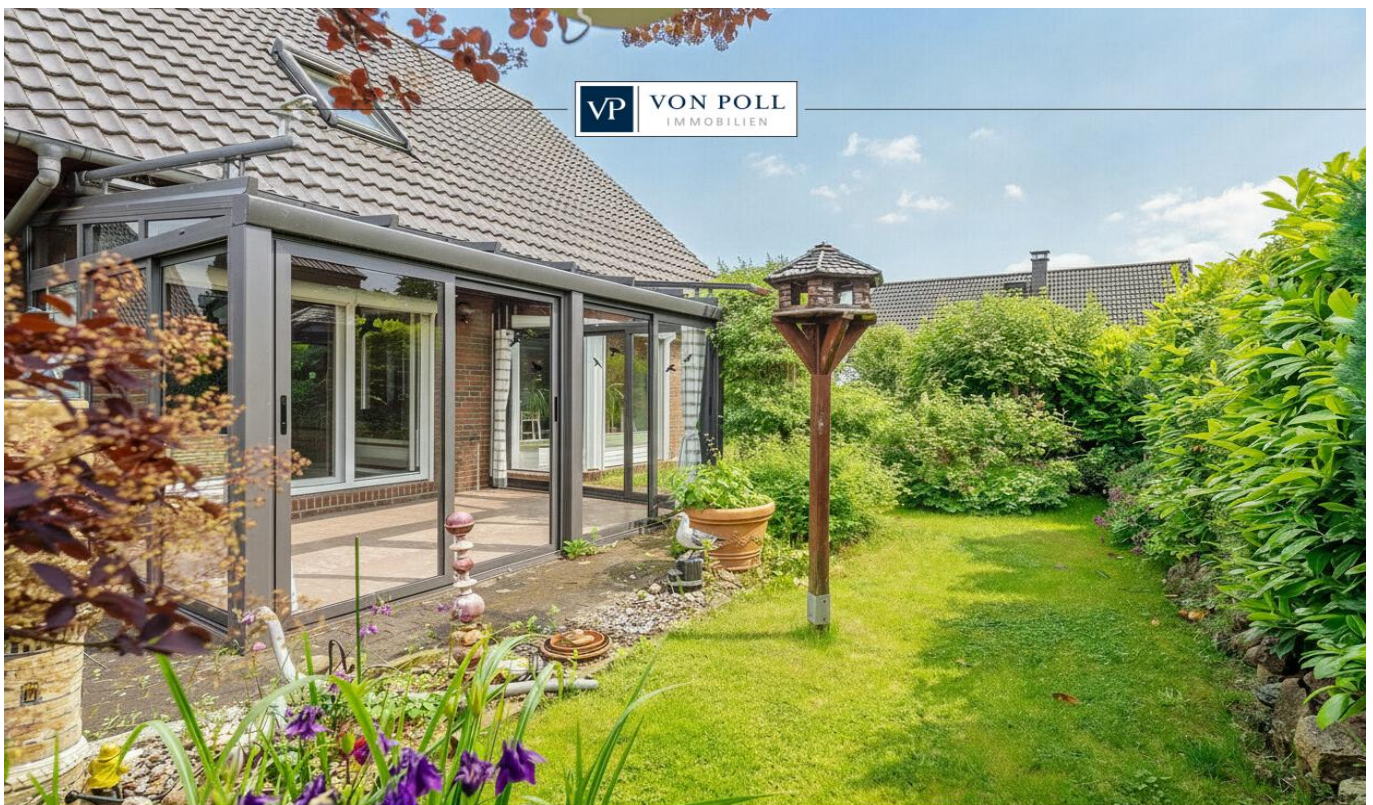


Rostock / Nienhagen - Nienhagen

Familienparadies I Klinkerhaus mit Wintergarten auf sonnig grünem Grundstück in Ostseenähe

Property ID: 26092037P



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 584 m²

Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

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

Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

At a glance

Property ID	26092037P	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 120 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1998	Usable Space	ca. 135 m²
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	64.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	16.06.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

The property



Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

The property



Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

The property



Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

The property



Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

The property



Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

The property



Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

The property



Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

The property



Property ID: 26092037P - 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: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

A first impression

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 m² 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 m² 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.

Property ID: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

Details of amenities

- 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

Property ID: 26092037P - 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 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.

Property ID: 26092037P - 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