

Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Nuevo precio: Idilio residencial renovado: alta calidad, encantador, listo para entrar a vivir.

Número de propiedad: 25092030



PRECIO DE COMPRA: 348.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94 m² • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 677 m²

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

De un vistazo

Número de propiedad	25092030
Superficie habitable	ca. 94 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1936
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	348.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	20.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.06.2035	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La propiedad



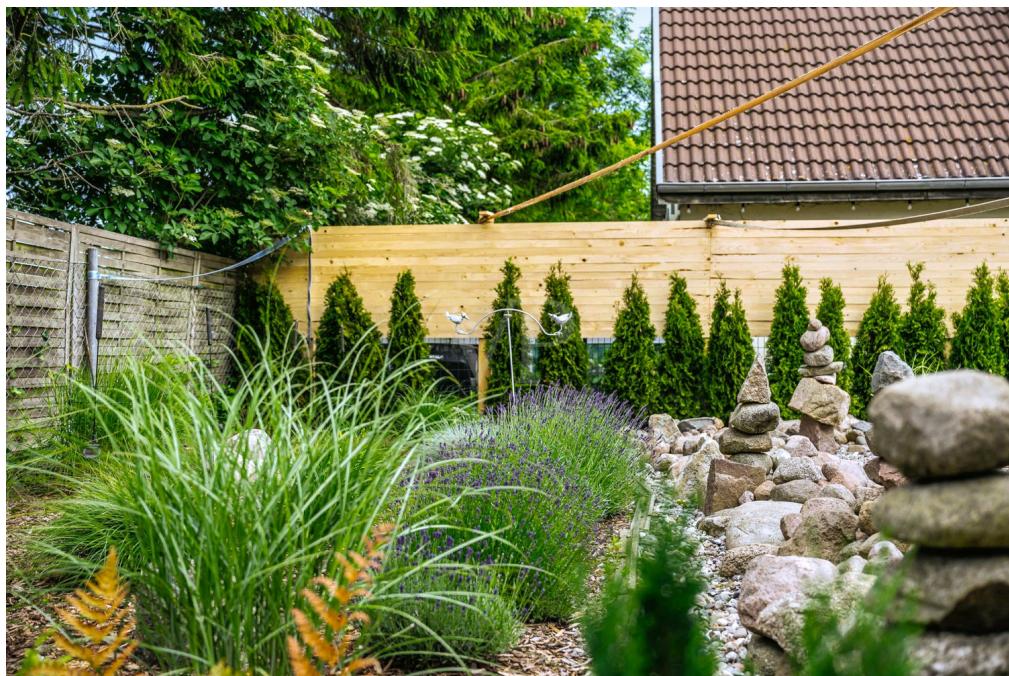
Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La propiedad



Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Una primera impresión

Bienvenido a un lugar donde la tranquilidad, la naturaleza y el estilo de vida se fusionan de una manera única. Esta casa unifamiliar, diseñada con cariño, cuenta una historia de artesanía, un refinado sentido de la estética y el deseo de un hogar que ofrezca seguridad. Un lugar para respirar libremente, ya sea de forma permanente o como refugio personal. En aproximadamente 95 m² de espacio habitable, encontrará una experiencia que combina a la perfección encanto y tecnología moderna. El corazón de la casa es la sala de estar de planta abierta con su acogedora estufa de esteatita: un lugar para llegar, para detenerse, para vivir. Grandes ventanales orientados al sur inundan la habitación de luz, y la vista se extiende a través del cuidado y cerrado terreno: su pequeño paraíso personal. La cocina de estilo rústico de alta calidad se integra armoniosamente con el diseño general. Elegantes azulejos de piedra natural, que se extienden por casi todas las áreas de estar, subrayan el carácter de alta gama de la casa: robusta, elegante y agradablemente cálida. Las paredes enlucidas, el delicado estuco del techo y los materiales cuidadosamente seleccionados crean un ambiente que transmite calidez y confort. El baño impresiona con su ducha a ras de suelo, focos de techo integrados y superficies armoniosamente coordinadas: un espacio moderno y funcional cuyo diseño tranquilo invita a la relajación. El ático está preparado para su conversión: ya sea como habitación de invitados, estudio u oficina en casa, el espacio para sus ideas está ahí, y la plomería y el cableado eléctrico necesarios ya están instalados. La casa está técnicamente bien equipada: una caldera de gas Weishaupt (instalada en 2020), persianas exteriores parcialmente eléctricas, conexión de fibra óptica preinstalada y dos cisternas de agua de lluvia de 1500 litros permiten una vida eficiente con un alto nivel de confort. La reforma integral realizada en 2022 ha dado al edificio una nueva vida, tanto en términos de eficiencia energética como de estética. La propiedad cerrada de aproximadamente 678 m² es de bajo mantenimiento, pero a la vez verde y vibrante: un paraíso de jardín que invita a relajarse y desconectar. Una terraza cubierta en el patio, senderos pavimentados poligonales, una amplia entrada y un garaje sólido con amplio espacio de almacenamiento realzan el cuidado diseño de la zona exterior. La fachada de ladrillo le confiere una elegancia sofisticada y atemporal. Una azotea ya aprobada de aproximadamente 35 m² ofrece un potencial adicional: un lugar maravilloso para tomar el sol y disfrutar de las vistas panorámicas de su nuevo hogar. ¿La ubicación? Cerca del mar Báltico, con zonas verdes y excelentes conexiones de transporte. Rodeado de prados y bosques, podrá disfrutar de la proximidad a la naturaleza, con el mar Báltico a tiro de piedra. Hermosas rutas de ciclismo y senderismo comienzan justo en la puerta de su casa, que le llevan a través de Rostock Heide o hacia la costa. La playa de Markgrafenheide, el popular parque de atracciones Schnatemann y

la granja de fresas de Karl son fácilmente accesibles en bicicleta. Y lo mejor de todo: puede llegar al centro de Rostock en bicicleta en solo 25 minutos: un viaje relajado, tranquilo y ecológico. Así que puede dejar el coche aparcado. Ya sea como residencia principal o secundaria, esta casa ofrece amplio espacio para una alta calidad de vida. Múdate, respira tranquilo y disfruta de lo extraordinario: esta casa combina materiales de alta calidad con estilo y proximidad a la naturaleza: una propiedad verdaderamente única, lista para el futuro.

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Detalles de los servicios

- 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
- Grundstücksgröße: ca. 678?m²
- Klinkerriemchen an der Fassade
- Überdachte Hofterrasse
- Einfahrtsbereich mit Naturstein-Polygonalplatten befestigt
- Bereits genehmigter Dachterrassenbau mit ca. 35?m² Fläche

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich im Rostocker Ortsteil Nienhagen – einem charmanen 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.

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Otros datos

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+.

Número de propiedad: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com