

Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Villa urbana clásica | Una joya en una propiedad soleada y tipo parque cerca del río Warnow y con un toque marítimo.

Número de propiedad: 25092034PN1



PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.299 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

- 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: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25092034PN1                                    |
| Superficie habitable | ca. 200 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 7                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1900                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 899.000 EUR                                                                            |
| Casa                           | Villa                                                                                  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises              |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                                   |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                 |
| Espacio utilizable             | ca. 330 m²                                                                             |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 21.07.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 71.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900                   |

Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



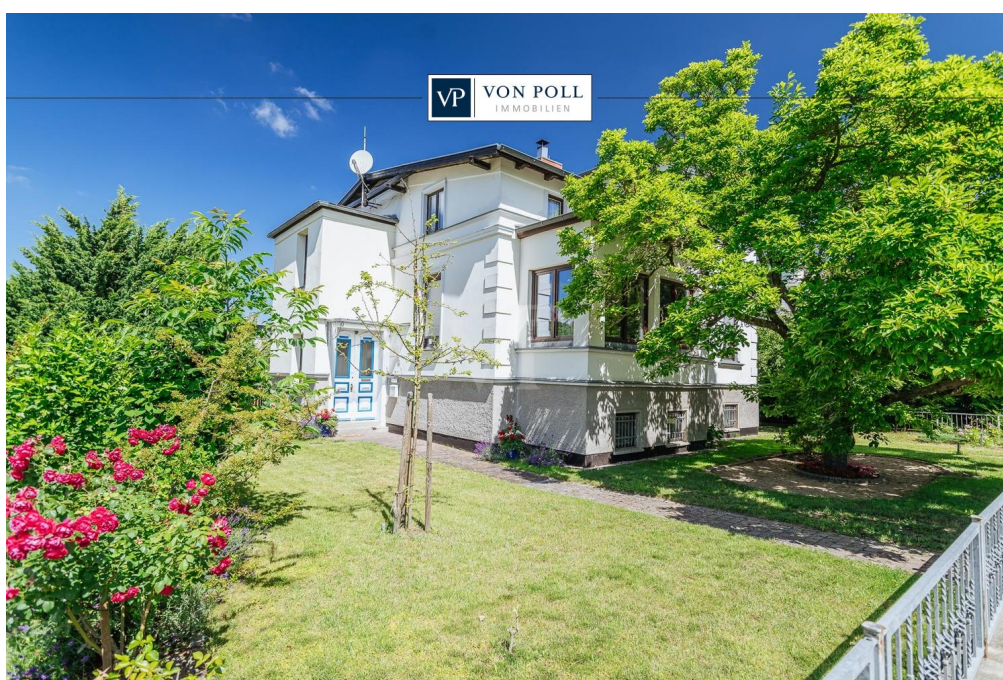
Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propiedad



The image shows a group of six von Poll Immobilien experts standing in front of a wall with the company logo. In the foreground, three award certificates are displayed. The first certificate is from 'DEUTSCHLAND TEST' and 'MONEY' magazine, titled 'HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN'. The second certificate is from 'Capital' magazine's 'MAKLER-KOMPASS', titled 'Top-Makler Rostock' with a 5-star rating and 'Höchstnote für von Poll Immobilien'. The third certificate is from 'Handelsblatt' magazine, titled 'TOP Kunden-Beratung 2024 VON POLL IMMOBILIEN'. Below the certificates, the text 'Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten' is written in a white, sans-serif font, followed by 'Rostock und Umgebung' in a smaller, white, sans-serif font.

Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## 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: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Una primera impresión

Una casa sin límites, ¡construida para toda la vida! Esta clásica villa de época, ubicada en uno de los distritos más atractivos de Rostock, Gehlsdorf, ¡ya está a la venta! Una joya escondida y un paraíso terrenal para los amantes de la naturaleza y quienes buscan algo especial, muy cerca del río Warnow, el paseo marítimo y los puertos deportivos. Esta encantadora e impresionante propiedad, con su cautivador tamaño, es un espacioso oasis verde con hermosas y versátiles dependencias y una alta calidad de vida. Enclavada en este idílico terreno con aspecto de parque, la majestuosa villa de época ofrece estilo, amplio espacio, valiosa privacidad y un potencial prácticamente ilimitado. Una casa llena de historia, construida originalmente alrededor de 1900 para el director médico de la Clínica Gehlsheim y completamente modernizada en 1990, la villa rebosa encanto y elegancia, ofreciendo ese toque especial en una propiedad soleada y completamente cerrada. El estilo clásico, construido con métodos de construcción sólidos y de eficacia comprobada, es inconfundible y ofrece una sensación de espacio única, con el potencial de hacer realidad el sueño de poseer una casa verdaderamente especial con una alta calidad de vida. La casa ha sido amueblada y mantenida continuamente con gran atención al detalle y un gran sentido del diseño. En la década de 1990 se llevaron a cabo amplias modernizaciones y renovaciones para elevar el nivel de vida sin comprometer su encanto único. Cabe destacar la opulencia de las habitaciones con sus elegantes suelos de parqué y tablones, techos y puertas de impresionante altura, grandes ventanales, puertas de madera maciza, estufas y la hermosa escalera de madera maciza. El concepto actual de vivienda ofrece cuatro habitaciones en aproximadamente 110 m² en la planta principal. Empezando por el acogedor recibidor, el impresionante comedor con una soleada terraza y una acogedora chimenea, el salón con estufa de azulejos empotrada, la cocina con muebles empotrados y un pequeño comedor contiguo, el dormitorio con vistas al jardín y el baño principal con bidé. El salón y el comedor están conectados por una alta puerta de cristal, lo que permite crear un "salón de baile" cuando sea necesario. Con hermosos suelos de parqué, puertas y marcos hechos a medida, amplios ventanales y techos amplios, forman el corazón de la casa y son un verdadero punto culminante. ¡Aquí podrá vivir, reír, celebrar, conversar y disfrutar de la vida! La planta superior ofrece un luminoso y acogedor apartamento de dos habitaciones, cocina-comedor con muebles empotrados y baño con ducha. Está completamente amueblado y listo para alquilar con gran rentabilidad. Dos habitaciones más pequeñas completan esta planta, ofreciendo el alojamiento ideal para invitados y familiares. El sótano ofrece un valioso espacio habitable de aproximadamente 100 metros cuadrados, con un espacio increíble para el bienestar, las aficiones, el trabajo y el almacenamiento, complementando a la perfección esta propiedad. Esta propiedad,

situada en un terreno de aproximadamente 1300 metros cuadrados similar a un parque, cuenta con árboles maduros, una variedad de plantas verdes y con flores, y una terraza con amplios asientos, creando un ambiente único, tranquilo y natural con un alto grado de privacidad. Es el lugar perfecto para relajarse. Los terrenos también cuentan con encantadoras dependencias que ofrecen retiros idílicos. ¡Todos encontrarán su rincón favorito aquí! Los terrenos de fácil mantenimiento ofrecen espacio para una piscina y una cancha de tenis. Estaremos encantados de presentarle esta propiedad en detalle y estamos disponibles para responder cualquier pregunta.

Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Detalles de los servicios

- parkähnliches Grundstück in Warnownähe
- stilvolle Stadtvilla
- klassischer Altbaucharme
- hohe Räume mit mehr als 3 m Raumhöhe
- Parkettböden
- 3 Bäder
- 2 separate Wohneinheiten
- elektrische Außenjalousien
- großer Wohnkeller
- Garage
- Gäste- und Gartenhäuser u.a. ein Fachwerkhaus und ein Backsteingebäude
- 2 Heizungsanlagen
- laufende Instandhaltungen und Modernisierungen
- pflegeleichte Grundstücksanlage

Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Todo sobre la ubicación

Erstklassige Wohnlage in Rostock-Gehlsdorf!

Die privilegierte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum der Hansestadt Rostock sowie zur Ostseeküste machen den Ortsteil Gehlsdorf zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock.

Seit langem gilt Gehlsdorf als gehobenes Wohnviertel. Hier finden Sie sowohl alte herrschaftliche Villen als auch moderne Wohnhäuser. Die lange Uferpromenade an der Warnow, die zahlreichen Segelboote und Yachten sorgen für die alltägliche Briesse maritimen Hansestadt-Flairs. Diese abwechslungsreiche und charaktervolle Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren und Durchatmen ist für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Dank der guten Infrastruktur und Anbindung ist Gehlsdorf mit seiner natürlichen Umgebung eine attraktive Alternative zum innerstädtischen Wohnen in Rostock. Durch direkte Busverbindungen und den Fährverkehr über die Warnow ist der Ortsteil an das Nahverkehrsnetz Rostocks angeschlossen.

In Gehlsdorf-Zentrum sind alle Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, wie ein Edeka, Netto, eine Poststelle, ein Reisebüro, verschiedene Bäcker und Friseure sowie eine Apotheke. Hausärzte, Physiotherapien, Zahnarzt, Kieferchirurgen und Logopäden decken den medizinischen Bedarf umfassend.

Darüber hinaus sind in Gehlsdorf verschiedene Kitas und eine Grundschule vorhanden.

Durch den großen Wiro-Sportpark gibt es zudem ein umfassendes Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie sowie eine Schwimmhalle!

Das schöne Ostseebad Warnemünde und der gesamte Westen Rostocks kann schnell durch den Warnow-Tunnel erreicht werden. Über die direkte Anbindung zur A19 sind Sie absolut flexibel.

Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)