

Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Nouveau prix : Maison de vacances rénovée,  
idyllique et de grande qualité, prête à emménager.

CODE DU BIEN: 25092030



PRIX D'ACHAT: 348.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 677 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092030
Surface habitable	ca. 94 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1936
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	348.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	20.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2016



CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen**

## Une première impression

Bienvenue dans un lieu où tranquillité, nature et élégance se conjuguent harmonieusement. Cette maison individuelle, conçue avec soin, témoigne d'un savoir-faire artisanal, d'un sens esthétique raffiné et du désir d'un foyer sécurisant. Un lieu où respirer librement, que ce soit pour y vivre à l'année ou pour s'y ressourcer. Sur environ 95 m<sup>2</sup> habitables, découvrez un cadre de vie qui allie avec brio charme et modernité. Le cœur de la maison est son espace de vie ouvert, agrémenté d'un poêle en stéatite chaleureux : un lieu où l'on se sent bien, où l'on se ressource, où l'on vit pleinement. De grandes fenêtres orientées plein sud inondent la pièce de lumière, et la vue s'étend sur le jardin clos et soigné, un véritable havre de paix. La cuisine de style campagnard, haut de gamme, s'intègre parfaitement à l'ensemble. D'élégants carreaux de pierre naturelle, présents dans presque toutes les pièces à vivre, soulignent le caractère raffiné de la maison : robustes, élégants et agréablement chauds sous les pieds. Les murs enduits, le stuc délicat du plafond et les matériaux soigneusement sélectionnés créent une ambiance chaleureuse et confortable. La salle de bains impressionne par sa douche à l'italienne, ses spots intégrés au plafond et ses surfaces harmonieusement agencées : un espace moderne et fonctionnel dont le design apaisant invite à la détente. Les combles sont déjà prêts à être aménagés : chambre d'amis, studio ou bureau, l'espace est là pour concrétiser vos idées, et les raccordements de plomberie et d'électricité nécessaires sont déjà installés. La maison est techniquement bien équipée : une chaudière à gaz Weishaupt (installée en 2020), des stores extérieurs partiellement électriques, une connexion fibre optique préinstallée et deux citernes de récupération d'eau de pluie de 1 500 litres permettent un mode de vie économe en énergie et confortable. La rénovation complète réalisée en 2022 a redonné vie à la maison, tant sur le plan de l'efficacité énergétique que sur celui de l'esthétique. Le terrain clos d'environ 678 m<sup>2</sup> est facile d'entretien, verdoyant et dynamique : un véritable havre de paix où se ressourcer. Une terrasse couverte dans la cour, des allées pavées polygonales, un portail spacieux et un garage robuste offrant un vaste espace de rangement soulignent le soin apporté à l'aménagement extérieur. La façade en briques confère une élégance sophistiquée et intemporelle. Une terrasse sur le toit d'environ 35 m<sup>2</sup>, déjà approuvée, offre un potentiel supplémentaire : un endroit idéal pour profiter du soleil et admirer la vue panoramique sur votre nouvelle maison. Son emplacement ? Proche de la mer Baltique, verdoyant et bénéficiant d'excellentes liaisons de transport. Entourée de prairies et de forêts, vous profiterez de la proximité de la nature, avec la mer Baltique à deux pas. De magnifiques pistes cyclables et sentiers de randonnée partent directement de chez vous, vous menant à travers la lande de Rostock ou vers la côte. La plage de Markgrafenheide, le célèbre parc d'attractions Schnatermann et la ferme de fraises de Karl sont tous

facilement accessibles à vélo. Et surtout : vous pouvez rejoindre le centre-ville de Rostock à vélo en seulement 25 minutes – un trajet détendu, calme et écologique. Vous pouvez donc laisser votre voiture au garage. Que ce soit comme résidence principale ou secondaire, cette maison offre un espace généreux pour une qualité de vie optimale. Emménagez, respirez un bon coup et profitez de l'extraordinaire : cette maison allie des matériaux de grande qualité à un style raffiné et à la proximité de la nature – une propriété véritablement unique, déjà prête pour l'avenir.

**CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen**

## Détails des commodités

- 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



**CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Plus d'informations

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+.

**CODE DU BIEN: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

**Tel.:** +49 381 - 44 74 11 00

**E-Mail:** [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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