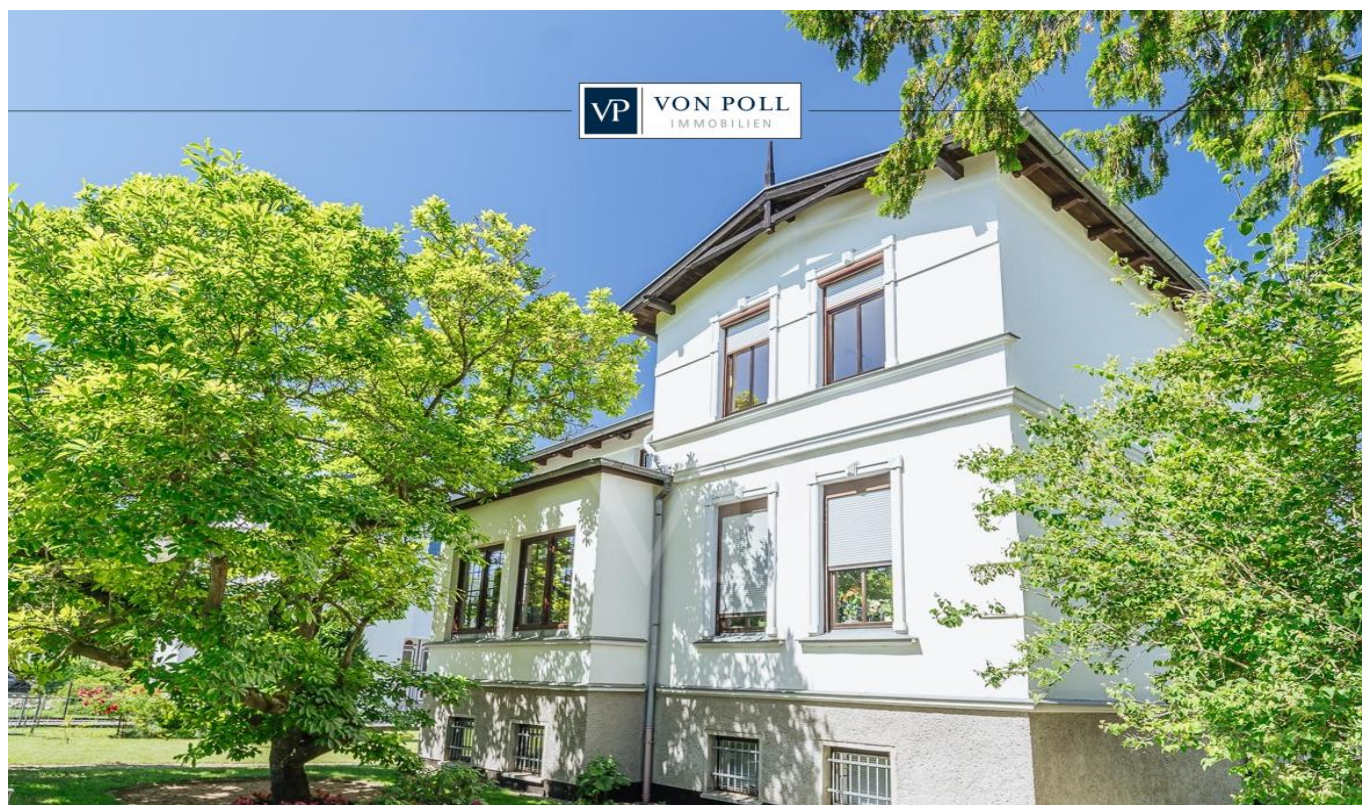


Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Villa de ville classique | Un joyau niché dans un parc ensoleillé à proximité de la rivière Warnow, avec une touche maritime

CODE DU BIEN: 25092034PN1



PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.299 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

- 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: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092034PN1
Surface habitable	ca. 200 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1900
Place de stationnement	3 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 330 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	21.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	71.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1900



CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété





CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

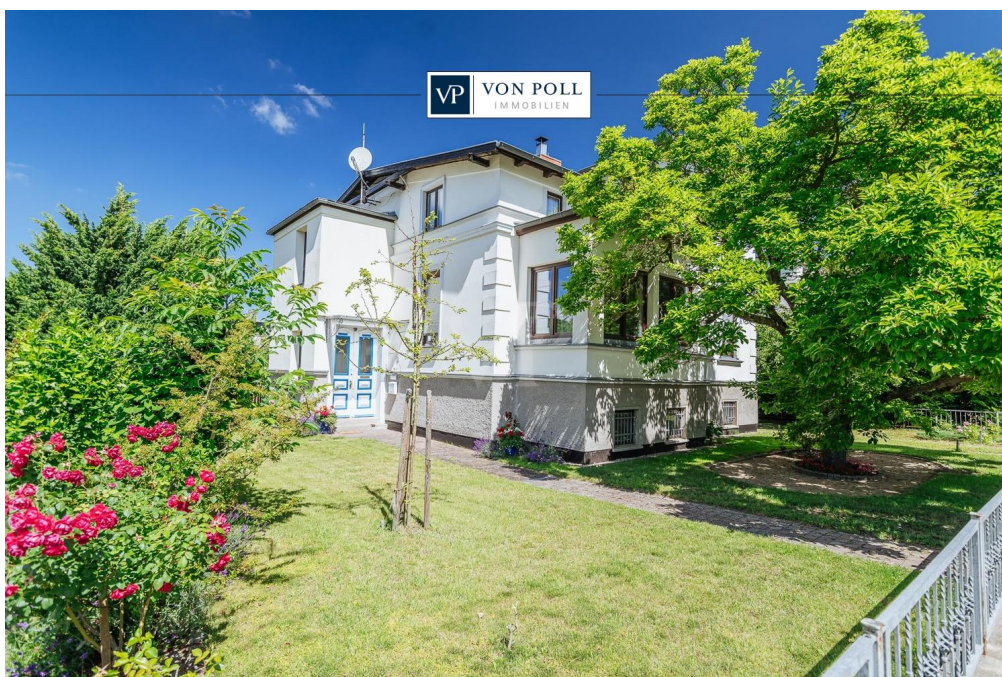
## La propriété





CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La propriété



The image features a group of six professionals (three women and three men) in business attire standing in front of a light-colored wall. To their right is a large 'VON POLL IMMOBILIEN' logo. In the foreground, three award certificates are displayed on a dark blue background. From left to right: a 'MONEY' magazine certificate for 'HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN', a 'Capital' magazine certificate for 'Top-Makler Rostock' with a 5-star rating, and a 'Handelsblatt' certificate for 'TOP Kunden-Beratung 2024 VON POLL IMMOBILIEN'. Below the certificates, the text 'Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten' and 'Rostock und Umgebung' is written in white.

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung



CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

## Une première impression

Une maison sans limites – conçue pour durer ! Cette villa d'époque classique, située à Gehlsdorf, l'un des quartiers les plus prisés de Rostock, est désormais à vendre ! Un bien rare, un véritable havre de paix pour les amoureux de la nature et ceux qui recherchent un lieu d'exception, à deux pas de la rivière Warnow, de la promenade et des ports de plaisance. Cette propriété enchanteuse et impressionnante, avec ses dimensions généreuses, est une oasis de verdure spacieuse, agrémentée de magnifiques dépendances polyvalentes et offrant une qualité de vie incomparable ! Nichée dans un parc idyllique, cette majestueuse villa d'époque allie style, espace généreux, intimité précieuse et un potentiel quasi illimité. Chargée d'histoire, construite vers 1900 pour le directeur médical de la clinique Gehlsheim et entièrement modernisée en 1990, la villa dégage un charme et une élégance incomparables et offre un cachet unique sur une propriété ensoleillée et entièrement close. Le style classique de cette maison, construite selon des méthodes traditionnelles et éprouvées, est inimitable et offre une sensation d'espace unique. Elle permet de réaliser le rêve d'acquérir une demeure d'exception, synonyme de qualité de vie incomparable ! Meublée et entretenue avec un grand souci du détail et un sens aigu du design, la maison a fait l'objet d'importantes modernisations et rénovations dans les années 1990, améliorant le confort sans altérer son charme unique. On remarque notamment l'opulence des pièces, avec leurs élégants parquets et planchers en bois, leurs hauts plafonds et portes majestueux, leurs grandes fenêtres, leurs portes en bois massif, leurs poêles et leur magnifique escalier en bois massif. L'agencement actuel propose quatre pièces sur environ 110 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. On y trouve un hall d'entrée accueillant, une salle à manger impressionnante avec une véranda ensoleillée et une cheminée chaleureuse, un salon avec un poêle encastré en faïence, une cuisine équipée avec une petite salle à manger attenante, une chambre donnant sur le jardin et une salle de bains principale avec bidet. Le salon et la salle à manger communiquent par une haute porte vitrée, permettant ainsi de créer une vaste salle de réception. Dotés d'un magnifique parquet, de portes et d'encadrements sur mesure, de grandes fenêtres et de hauts plafonds, ils constituent le cœur de la maison et un véritable atout. Ici, vous pourrez vivre, rire, célébrer, échanger et profiter pleinement de la vie ! L'étage supérieur offre un appartement lumineux et accueillant composé de deux pièces, d'une cuisine-salle à manger équipée et d'une salle d'eau. Entièrement meublé, il est prêt à être loué. Deux autres pièces, plus petites, complètent ce niveau et offrent un hébergement idéal pour les invités et la famille. Le sous-sol offre un espace de vie précieux d'environ 100 mètres carrés, offrant un espace incroyable pour le bien-être, les loisirs, le travail et le rangement, complétant parfaitement cette propriété. Située sur un terrain d'environ 1 300 mètres carrés aux allures de parc, cette propriété bénéficie



d'arbres matures, d'une variété de verdure et de plantes fleuries, ainsi que d'une terrasse avec de nombreux sièges, créant une atmosphère unique, paisible et tournée vers la nature, tout en préservant une grande intimité. C'est l'endroit idéal pour se détendre. La propriété comprend également de charmantes dépendances, véritables havres de paix. Chacun y trouvera son coin de paradis ! Le terrain, facile d'entretien, offre suffisamment d'espace pour une piscine et un court de tennis. Nous serions ravis de vous présenter cette propriété plus en détail et restons à votre disposition pour toute question.

**CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## 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)