

Rostock - Diedrichshagen

# Élégante villa de style Bauhaus en ville | Maison moderne à proximité de la mer Baltique et d'un terrain de golf, sur un terrain ensoleillé

CODE DU BIEN: 25092041P



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

- 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: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25092041P</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2017</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2022</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	82.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.05.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## La propriété



**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Servicebüro GmbH  
11.06.2024

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022  
**Top-Makler Rostock**  
★★★★★  
Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**  
Quelle: IBB Institut  
19.05.2023 - 3.094 Makler  
GÜLTIG BIS: 10/23

**MONEY TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS: BUCH | DEUTSCHLANDSTELLE

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2022

**Top-Makler Rostock**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.094 Makler  
GÜLTIG BIS: 10/23

CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Plans d'étage



### LEGENDE

01	Diele - 16,26 m <sup>2</sup>
02	Wohnzimmer - 38,36 m <sup>2</sup>
03	Küche - 11,29 m <sup>2</sup>
04	HWR
05	Gäste-WC - 3,86 m <sup>2</sup>
06	Garderobe - 1,32 m <sup>2</sup>
07	Technik - 4,63 m <sup>2</sup>
08	Abstellraum - 6,93 m <sup>2</sup>
09	Stellplatz
10	Terrasse



### LEGENDE

01	Flur - 8,71 m <sup>2</sup>
02	Elternbad - 9,90 m <sup>2</sup>
03	Raum - 8,10 m <sup>2</sup>
04	Schlafen - 16,27 m <sup>2</sup>
05	Kind - 14,79 m <sup>2</sup>
06	Ankleide - 3,10 m <sup>2</sup>
07	Kinderbad - 7,09 m <sup>2</sup>
08	Büro - 13,94 m <sup>2</sup>

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: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Une première impression

Un magnifique terrain dans un cadre exceptionnel et paisible, abritant désormais une maison de rêve. À vendre : une villa moderne de style Bauhaus intemporel, alliant élégance, luminosité et confort moderne optimal. Répartie sur deux niveaux et dotée d'une architecture impressionnante, cette maison, construite en 2017, incarne un art de vivre raffiné. Sur un terrain entièrement clôturé d'environ 700 m<sup>2</sup> et offrant environ 165 m<sup>2</sup> de surface habitable, cette demeure baignée de lumière naturelle garantit espace, intimité et bien-être. Dès l'entrée, la propriété vous séduit par son exclusivité : un portail électrique moderne s'ouvre sur une allée accueillante menant à la maison. Un hall d'entrée spacieux, aux dimensions généreuses et agrémenté d'un vestiaire astucieusement intégré, crée une première impression saisissante. De là, le vaste espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, évoque une salle de bal et constitue le cœur de la maison. De grandes baies vitrées inondent les pièces de lumière et créent une atmosphère chaleureuse. L'architecture bien pensée assure une transition fluide entre le salon et la salle à manger. La cuisine attenante, entièrement équipée, impressionne non seulement par ses prestations haut de gamme, notamment ses nombreux placards intégrés et ses appareils électroménagers de marque, mais aussi par sa modularité : elle s'intègre harmonieusement à la salle à manger grâce à un agencement semi-ouvert, tout en pouvant être séparée par une porte si besoin. Attenante au séjour, une terrasse couverte prolonge naturellement l'espace de vie. De là, la vue s'étend sur le jardin clos de haies, offrant calme et intimité. La buanderie bénéficie d'équipements luxueux tels que des placards intégrés sur mesure, un évier et un plan de travail – un espace bien conçu qui simplifie avec style le quotidien. Des toilettes invités modernes complètent le rez-de-chaussée. La maison comprend cinq pièces au total. À l'étage, vous trouverez trois chambres spacieuses, garantissant calme et intimité. Deux salles de bains haut de gamme : une élégante salle de bains principale avec baignoire et douche pour des moments de détente, et une salle de bains invités de qualité avec une douche spacieuse. Un dressing apporte la touche finale à l'ensemble. Cette propriété bénéficie également d'une conception technique irréprochable : le système de chauffage moderne est installé dans une pièce séparée, à l'extérieur de la maison principale, un atout pour le confort et la propreté. Des revêtements de sol et des portes de haute qualité soulignent le caractère unique de cette demeure. Un abri voiture robuste avec un débarras attenant, ainsi que deux places de parking extérieures supplémentaires, offrent un espace généreux pour les véhicules de la famille et des invités. Cette propriété impressionnante allie design moderne, fonctionnalité bien pensée et élégance intemporelle : une maison qui offre un confort et une qualité de vie exceptionnels. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou de vous inviter à une visite. Venez constater par vous-même les atouts de cette propriété d'exception !

**CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Détails des commodités

- Baujahr 2017
- ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstück
- große, überdachte Südterrasse
- einladend, großzügiges Entré mit separater Garderobe
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Masterbad und Duschbad im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Küche mit hochwertiger Einbauküche
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenjalousien
- Staubsaugeranlage
- geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken und Arbeitsfläche
- elektrisches Tor
- massiver Carport mit Abstellraum sowie Außenstellplätzen

**CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Rostocker Ortsteil Diedrichshagen, einem ruhigen und begehrten Wohngebiet zwischen Ostsee und Hansestadt. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar, ebenso wie Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten und Schulen – ein Wohnort, der besonders für Familien attraktiv ist.

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein: Kilometerlange, feinsandige Strände, Dünenlandschaften, Küstenwälder und das Naturschutzgebiet Stoltera mit Steilküste und Küstenwanderwegen liegen praktisch vor der Haustür. Rad- und Wanderwege, der Ostseeküsten-Radweg sowie die Golfanlage Warnemünde bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Erholung. Das nahegelegene Warnemünde mit Hafen, Promenade, Alten Strom und Yachthafen „Hohe Düne“ ist in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Rad oder über den öffentlichen Nahverkehr erreichbar und begeistert mit maritimem Flair, Cafés und kulturellem Angebot.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Diedrichshagen ist durch regelmäßige Buslinien, darunter die Linie 37, gut an Rostock, Warnemünde und die umliegenden Stadtteile angebunden. Der Bahnhof Warnemünde liegt nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht Regionalzugverbindungen zum Rostocker Hauptbahnhof sowie weiterführend nach Lübeck, Stralsund oder Berlin. Für Autofahrer sorgen die nahegelegenen Autobahnen A19 und A20 sowie die Rostocker Stadtautobahn für schnelle und unkomplizierte Verbindungen in alle Richtungen.

So vereint Diedrichshagen die Ruhe einer naturnahen Wohnlage, unmittelbare Ostseenähe, vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung – ein idealer Standort für Familien, Berufstätige und alle, die Lebensqualität, Erholung und Mobilität gleichermaßen schätzen.

**CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 25.5.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 82.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.**

**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**CODE DU BIEN: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## 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)**