

Rostock / Nienhagen – Nienhagen

???? ?????: ??????????????, ??????????????
???????????? ???? - ?????? ??????????,
????????????, ?????? ?????? ?????????????

??????? ??????: 25092030



???? ??????: 320.000 EUR • ??????: ca. 95 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 678 m²

??????? ?????????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

???????? ??????????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25092030	????? ???????	320.000 EUR
????????????	ca. 95 m²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	1		
??????????	1		
????? ?????????????	1936	????? ???????????????	2025
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????	????????? ??????????????	???????
		????????	??????, ??????

???????? ??????????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	20.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	23.06.2035	?????????? ?????????????? ??????????	A+
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2016

???????? ?????????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

?? ?????????



??????? ???????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

?? ????????



??????? ???????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

?? ????????



??????? ???????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

?? ???????



???????? ??????????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

?? ????????



???????? ??????????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

?? ?????????



??????? ???????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

?? ????????



???????? ?????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

???????? ??????????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

??? ?????? ???????????

?????? ????????? ?? ??? ?????? ????? ? ??????, ? ????? ??? ? ?????? ?????????
???????????????? ?? ????? ?????????? ??????. ????? ? ???????????????, ????????????? ??
?????, ?????????? ?? ????????? ??????????????, ??? ?????????????? ???????
???????????? ?? ?? ?????????? ?? ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??????????
??? ?????? ?? ?? ?????????? ????????? - ????? ?????? ????? ?? ?????????? ??????????
?? ??????? 95 ??. ?????? ??????????, ?? ?????? ?? ?????????? ?????????? ??
????????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?? ?????????? ??????????????. ? ?????? ??
????????? ?????? ? ?????????? ?????? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? -
??? ?????? ?? ?? ?????????, ?? ??????????????, ?? ??????. ?????? ?????????? ?? ??????
???????????????????? ??????????????? ?? ?????????? ?? ?? ?? ? ?? ?????????????? ?? ?? ??
????????????????????, ??????????????? ????? - ??? ?????? ?? ?????? ??????????????. ? ??????
????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????
?????????????. ?????? ?????????? ?????????? ??????, ?? ?????? ??????????????? ?? ??????
????? ??? ?????? ?????? ??????, ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ??
????????? - ???????, ?????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?? ?? ??????. ??
????????????????? ??????, ?? ?????? ??? ?????? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ??????
????????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ??????. ?? ??????
????????????????? ?? ?? ?????????? ??????, ?? ?????????????????? ?????? ?????? ?? ??
????????? ?????????????????? ?????????????? - ?????? ??????????, ?????????????????? ?????? ??
??????? ? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????????????. ? ?????? ?????? ??
??????? ?? ??????????: ?????? ?? ?????????? ??????????, ?????????? ?????? ?? ??????
??? ?????? - ? ?????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ?????? ?? ? ?????????????? ?????????? ??
????????????? ?????????????? ?????? ?? ??????????????????. ?? ?????? ?????? ??????
?????????????????: ?????? ?????????? ??????? Weishaupt (?????????????????? ?? 2020), ???????
????????????? ?????????? ??????, ?? ?????????????????????? ?????????? ?????????? ?? ??
??? ?????????????? ?????????? ??????? 1.500 ?????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????
????????????? ?????????? ?? ??????. ? ?????????????????? ?????????????? ??
????????????????????????? ?? 2022 ?????? ?? ?????????? ?? ?? ?????? ???, ??? ?? ??????
????????????????? ?????????? ?? ?? ?? ?????? ??????????????. ?? ?????????????? ?????????,
????????? ?????????? 678 ?., ?????? ?????? ?? ?????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? -
????? ?????????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?? ??????????????????
??? ?????????? ?????????? ?????? ???, ?????????????? ??????????????? ??????????, ??
????????? ?????? ?????????? ?? ?? ?????????? ??????? ?? ?????? ?????????????????? ???
????????????????????? ?? ?????????????? ??????????????? ?????????? ??????. ? ?????????? ??
????????? ?????????????? ?? ?????????????????, ?????????????? ??????????. ?? ?? ??????????????
????????? ?????????? 35 ??. ?????????? ?????????? ?????????????? - ?? ?????????? ?????? ??

?? ??????????? ?? ???? ?? ???? ??????????? ?? ?? ???? ?? ??????? ?
??????????; ????? ?? ??????? ???????, ????????????? ?? ?? ?????????????
???????????????? ??????????. ????????????????? ?? ??????? ?? ???? , ????????? ??
?????????? ?? ????????? ?? ?? ???? - ?? ?? ??????? ??????? ?? ?????????
?????????. ?????? ?????????? ??????????? ?? ??????????? ?????????? ??????? ??
??? ?? ?????? ??, ?????????? ?? ???? ?? ?? Rostock Heath ? ??? ???? ?
???????? ?? Markgrafenheide, ?? ?????????? ?????? ??????????? Schnatermann ?? ??
Karl's Strawberry Farm ????? ?? ?????? ??????????? ?? ??????????. ?? ?? ?????????
?? ???: ????????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? Rostock ?? ????????? ??
?????? 25 ????? - ?????, ????? ?? ?????? ?? ?? ??????????. ???, ????????? ??
???????? ?? ??????????? ??????????????. ??? ?? ?????? ?? ?? ?????????????
???????? ??, ??? ?? ?????? ?????????? ?????? ??? ?? ?????? ?????????? ????.
????????????, ??????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ??????????: ??? ??
????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?? ?? ?????? ?? ?????????? ?? ??
???? - ??? ??????????? ?????????? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?? ?????.

??????? ???????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

????? ?????????????

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+.

???????? ??????????: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com