

Rostock – Diedrichshagen

Elegante Stadtvilla im Bauhausstil | Junges Haus nahe Ostsee und Golfplatz auf sonnigem Grundstück

????????? ??????????: 25092041P



???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 165 m² • ??????: 5 • ????????: 700 m²

???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

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

????????? ??????????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

?? ??? ?????

????????? ??????????	25092041P
???????????	ca. 165 m ²
?????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
????? ????????????	2017
????? ????????????	1 x ?????????? ???
	???????????, 2 x
	?????????? ??????
	???????????

????? ????????	?????????
???????	???????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2022
?????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 198 m ²
???????	?????????, WC ???????????, ???????????????
	???????????

????????? ??????????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	82.60 kWh/m ² a
???????????????	25.05.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	C
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	2017
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

?? ???????



???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

?? ???????



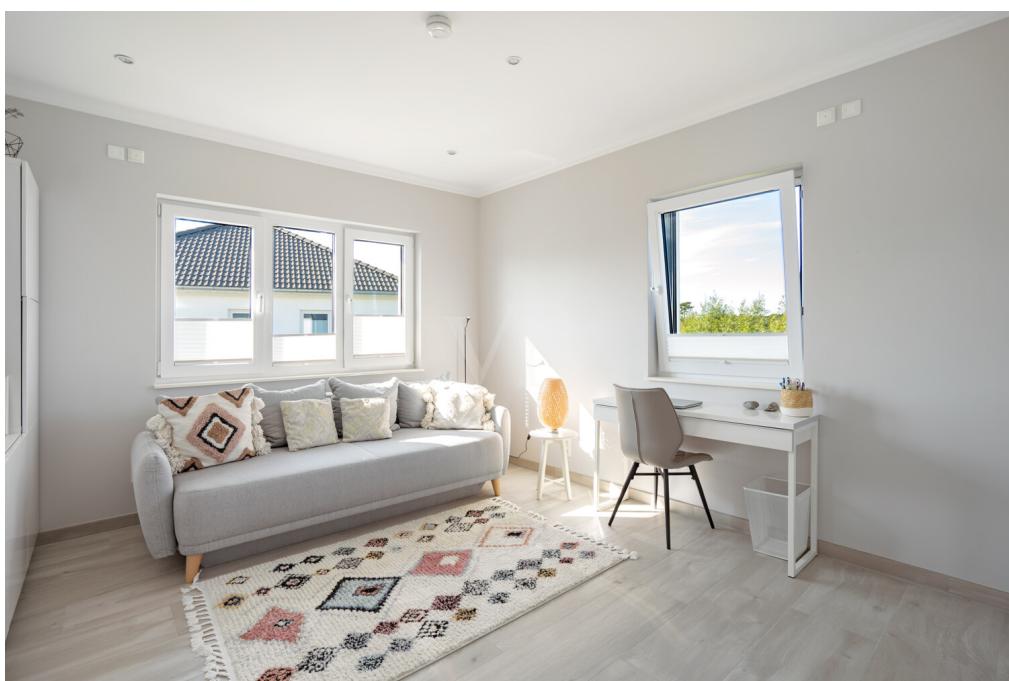
???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

?? ???????



???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

?? ???????



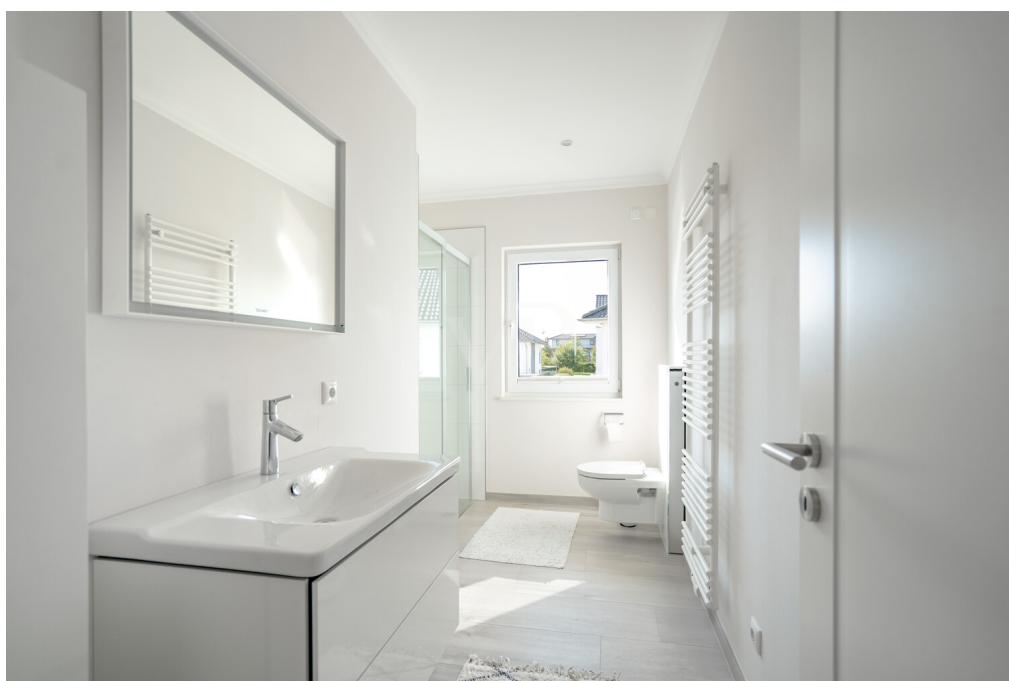
???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

?? ???????



???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

?? ???????



????????? ??????????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

?? ????????

Deutschland TEST
HÖCHSTE
REPUTATION
PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
FMONEY
ANALYSE
FOCUS 38/24 DEUTSCHLANDTEST.DE

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022
Top-Makler Rostock
Höchstnote für
von Poll Immobilien

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.09.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung



????????? ??????????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

???????

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



LEGENDE

- 01 Diele - 16,26 m²
- 02 Wohnzimmer - 38,36 m²
- 03 Küche - 11,29 m²
- 04 HWR
- 05 Gäste-WC - 3,86 m²
- 06 Garderobe - 1,32 m²
- 07 Technik - 4,63 m²
- 08 Abstellraum - 6,93 m²
- 09 Stellplatz
- 10 Terrasse



LEGENDE

- 01 Flur - 8,71 m²
- 02 Elternbad - 9,90 m²
- 03 Raum - 8,10 m²
- 04 Schlafen - 16,27 m²
- 05 Kind - 14,79 m²
- 06 Ankleide - 3,10 m²
- 07 Kinderbad - 7,09 m²
- 08 Büro - 13,94 m²

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

???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

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

Ein wunderschönes Fleckchen Erde in hervorragender, ruhiger Lage bebaut mit einem Haustraum.

Zum Verkauf steht eine junge Stadtvilla im zeitlosen Bauhausstil, die Eleganz, Leichtigkeit und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint. Mit zwei vollwertigen Geschossen und einer repräsentativen Architektur präsentiert sich das junge im Jahr 2017 erbaute Haus als wahres Statement für stilvolles Wohnen. Auf ca. 165 m² Wohnfläche und einem ca. 700 m² großen, vollständig eingefriedeten Grundstück entsteht ein Zuhause mit viel Raum, Licht und Privatsphäre.

Das Anwesen empfängt Sie bereits beim ersten Schritt auf das Grundstück mit einem exklusiven Eindruck: Ein modernes elektrisches Tor öffnet den Blick auf die einladende Auffahrt, die zum Haus führt.

Beim Betreten des Hauses präsentiert sich ein großzügiger Eingangsbereich, der mit seinen weiten Flächen und einer geschickt integrierten Garderobe einen eindrucksvollen ersten Moment schafft.

Der von hier aus erreichbare, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der einem Tanzsaal gleicht, bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre. Die durchdachte Architektur ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Wohn- und Essbereich.

Die angrenzende Küche mit Einbauküche überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung mit zahlreichen Einbauschränken und Markengeräten, sondern auch durch ihre Flexibilität: Sie fügt sich harmonisch halboffen in den Essbereich ein, ist bei Bedarf jedoch durch das Einsetzen einer Tür abtrennbar.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine überdachte Terrasse, die wie eine natürliche Erweiterung des Wohnbereiches wirkt. Von hier aus erstreckt sich der Blick auf das von Hecken umsäumte Grundstück, das Ruhe und Privatsphäre schenkt.

Der Hauswirtschaftsraum begeistert durch seine luxuriöse Ausstattung mit maßgefertigten Einbauschränken, Waschbecken und Arbeitsfläche – ein durchdachter Raum, der den Alltag stilvoll erleichtert. Ein modernes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die Ruhe und Privatsphäre bieten. Zwei Bäder erfüllen höchste Ansprüche: ein elegantes Masterbad mit Wanne und Dusche für entspannte Wellnessmomente sowie ein hochwertiges Gästebad mit großzügiger Dusche. Ein Ankleidezimmer setzt dem Raumkonzept die Krone auf.

Auch technisch ist die Immobilie bestens durchdacht: Die moderne Heizungsanlage ist in einem separaten Raum außerhalb des Hauses untergebracht – ein Plus an Komfort und Ordnung. Hochwertige Bodenbeläge und Türen unterstreichen die besondere Handschrift dieser Immobilie.

Ein massiv gebauter Carport mit angrenzendem Abstellraum sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten Platz für die Fahrzeuge von Familie und Gästen.

Dieses repräsentative Anwesen vereint modernes Design, durchdachte Funktionalität und zeitlose Eleganz – ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort und Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise bietet.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer individuellen Besichtigung vor Ort ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

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

- Baujahr 2017
- ca. 165 m² Wohnfläche
- ca. 700 m² 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

???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

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

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 Vorteilen 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.

???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 82.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ?????: 25092041P - 18119 Rostock – Diedrichshagen

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

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

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