

## Rostock – Diedrichshagen

????? ???? ????? ?? ???? Bauhaus | ???????  
????? ?????? ??? ??????? ??????? ?? ????  
????? ?? ????????????? ????????

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



???? ??????: 0 EUR • ?????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 700 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

???????? ??????????	25092041P
????????????	ca. 165 m²
????????	5
???????????? ???	3
????????	
????????	2
???? ?????????????	2017
????? ?????????????	1 x ?????????? ???
	?????????????, 2 x
	????????????? ??????
	?????????????

????? ???????	?????????
	??????????????
??????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 2,97 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
????? ???????????????	2022
????????	????????
??????????????	
????????????????????	ca. 198 m²
??????	
??????	????????, WC
	?????????????
	????????????????
	????????

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

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	82.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	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

?? ???????



**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung



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

??????

**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>

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

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

## ??? ?????? ??????????

??? ?????? ????????? ?? ??? ?????????, ?????? ?????????, ??? ?????? ?????????? ???  
????? ??? ????????? ????. ????????? ??? ?????????? ???? ?? ???????????? ???? Bauhaus,  
??? ?????????? ??????????, ???????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ???  
??????????? ??????????. ?? ??? ?????????? ??? ?????????????? ?????????????????, ????? ??  
?????, ?????????? ?? 2017, ?????????? ??? ?????????????? ??????? ??????? ?????????????. ??  
????????? 165 ?.??. ?????? ?????????????? ??? ?? ??? ??????? ?????????????????? ??????????  
????????? 700 ?.?., ?????????????????? ??? ?????? ?? ??????? ?????, ??? ??? ??????????????????  
?? ?????????? ??? ??????????????? ?? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?? ??????? ??? ??  
????????? ?????? ?????: ??? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ???  
????????? ??? ??????. ?????????????, ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????????, ???  
????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??? ?? ??????? ?????????????????? ???????????  
????????????????? ??? ?????????????????? ??????? ??????????. ??? ???, ? ?????????? ??????  
????????????????? ??? ?????????????????, ??? ?????????? ?????????? ??????, ?????????? ??? ???????  
??? ??????????. ?? ?????????? ??? ?? ??????? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????  
????????? ??? ??? ?????????? ??????????????. ? ?????????????? ?????????????????? ???????????  
??? ?????????????? ?????????? ??????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????????????????. ? ?????????  
?????????, ?? ?????????????????? ?????????, ?????????????????? ??? ?????? ?? ?? ??????  
????????????? ?????????????????????? ???, ?????????????????????????????? ??? ??????????????  
????????????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????? ??????????, ???? ??? ?? ??? ??????????  
?????: ?????????????????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?? ??? ???-????????? ??????, ????  
????????? ?? ?????????? ?? ?????? ??? ??????????????. ?????? ??? ??????? ?????????????? ???  
????????? ?????????, ? ?????? ?????????????? ?? ??????? ?????????? ??? ?????? ?????????????.  
??? ???, ? ??? ?????????????? ?????? ?? ?????????????????? ?????????, ?????????????????? ??????  
??? ??????????????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????????  
????? ?????????????????? ?????????????? ?????? ??????????????, ?????????? ??? ?????????????? ??????????  
- ?????? ?????????????????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ????. ???  
????????? WC ?????????????? ?????????????? ?? ??????????. ?? ?????? ??????????????  
????????? ??? ?????? ??????????. ?????? ?????? ??????, ?? ??????? ?????? ?????????????????? ??  
?????? ?????????????, ??? ?????????????? ??????? ??? ??????????????????. ??? ??????? ?????????  
?? ?????????????? ??????????: ??? ?????? ??????? ??????? ?? ?????????? ??? ?????? ???  
????????????????? ?????????? ??? ??? ??? ??????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??  
????????? ??????. ??? ?????????????????? ?????????????? ??? ??????? ?????????? ??? ??????????  
?????????????. ?? ?????????? ?????? ??????? ?????????? ?????? ?????????????????: ?? ??????????  
????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ??? ?? ??????? ?????? -  
??? ?????????????????? ??? ?????? ??? ??????. ??????? ??? ??????? ?????????? ??????????????  
????????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ??????????. ??? ??????????



???????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????, ?????? ??? ???  
????????? ?????????????? ??????? ??????????????, ?????????????? ??????? ?????? ???  
???????????????? ??? ?????????????????? ??????????. ????? ?? ????????????????? ?????????  
????????????? ?????????? ?????????????, ?????????????? ?????????????????????? ??? ??????????????  
????????????? - ??? ?????? ??? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????? ??? ??????????????  
????? ?? ?????????????????? ??????. ?? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??????????????????  
????????????????? ? ?? ??? ?????????????????? ?? ??? ?????????????? ??????????. ?????? ?????? ???  
?? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????????????? ???????????!

??????? ???????: 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 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.

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

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

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.

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