

Rostock - Diedrichshagen

# Κομψή βίλα πόλης σε στιλ Bauhaus | Μοντέρνο σπίτι κοντά στη Βαλτική Θάλασσα και γήπεδο γκολφ σε ηλιόλουστο οικόπεδο

Αριθμός ακινήτου: 25092041P



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 0 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 165 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 700 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25092041P
Επιφάνεια	ca. 165 m <sup>2</sup>
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	2017
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	Κατόπιν επικοινωνία
οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2022
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 198 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	82.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	25.05.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2017

Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Το ακίνητο



**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

Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Κάτοψη



### 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>

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ένα όμορφο οικόπεδο σε μια υπέροχη, ήσυχη τοποθεσία, που τώρα φιλοξενεί ένα σπίτι των ονείρων σας. Πωλείται μια μοντέρνα βίλα σε διαχρονικό στιλ Bauhaus, που συνδυάζει κομψότητα, ελαφρότητα και σύγχρονη άνεση διαβίωσης στο υψηλότερο επίπεδο. Με δύο ορόφους και εντυπωσιακή αρχιτεκτονική, αυτό το σπίτι, χτισμένο το 2017, αποτελεί μια πραγματική δήλωση κομψής διαβίωσης. Σε περίπου 165 τ.μ. χώρου διαβίωσης και σε ένα πλήρως περιφραγμένο οικόπεδο περίπου 700 τ.μ., δημιουργείται ένα σπίτι με άφθονο χώρο, φως και ιδιωτικότητα. Το ακίνητο σας καλωσορίζει με μια αποκλειστική εντύπωση από τη στιγμή που θα μπειτε στον χώρο: Μια μοντέρνα ηλεκτρική πύλη ανοίγει στον φιλόξενο δρόμο που οδηγεί στο σπίτι. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένα ευρύχωρο χολ εισόδου, του οποίου οι γενναιόδωρες διαστάσεις και το έξυπνα ενσωματωμένο βεστιάριο δημιουργούν μια εντυπωσιακή πρώτη εντύπωση. Από εδώ, ο ενιαίος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας, που θυμίζει αίθουσα χορού, αποτελεί την καρδιά του σπιτιού. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή εξασφαλίζουν φωτεινά δωμάτια και μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. Η προσεγμένη αρχιτεκτονική επιτρέπει την απρόσκοπτη μετάβαση μεταξύ του καθιστικού και της τραπεζαρίας. Η διπλανή κουζίνα, με εντοιχισμένες μονάδες, εντυπωσιάζει όχι μόνο με τα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά της, συμπεριλαμβανομένων των πολυάριθμων εντοιχισμένων ντουλαπιών και των επώνυμων συσκευών, αλλά και με την ευελιξία της: εναρμονίζεται αρμονικά με την τραπεζαρία σε ένα ημι-ανοιχτό σχέδιο, αλλά μπορεί να χωριστεί με πόρτα εάν χρειαστεί. Δίπλα στο σαλόνι βρίσκεται μια σκεπαστή βεράντα, η οποία λειτουργεί ως φυσική επέκταση του χώρου διαβίωσης. Από εδώ, η θέα εκτείνεται προς το περιφραγμένο ακίνητο, προσφέροντας ηρεμία και ιδιωτικότητα. Το βοηθητικό δωμάτιο διαθέτει πολυτελή χαρακτηριστικά όπως εντοιχισμένα ντουλάπια κατά παραγγελία, νιπτήρα και επιφάνεια εργασίας - ένας καλοσχεδιασμένος χώρος που απλοποιεί κομψά την καθημερινή ζωή. Ένα μοντέρνο WC επισκεπτών ολοκληρώνει το ισόγειο. Το σπίτι

αποτελείται συνολικά από πέντε δωμάτια. Στον επάνω όροφο, θα βρείτε τρία υπνοδωμάτια με καλές αναλογίες, που προσφέρουν ηρεμία και ιδιωτικότητα. Δύο μπάνια πληρούν τα υψηλότερα πρότυπα: ένα κομψό κυρίως μπάνιο με μπανιέρα και ντους για χαλαρωτικές στιγμές σπα και ένα υψηλής ποιότητας μπάνιο επισκεπτών με ευρύχωρο ντους. Ένα γκαρνταρόμπα προσθέτει την τελική πινελιά στο συνολικό σχεδιασμό. Το ακίνητο είναι επίσης τεχνικά άρτια σχεδιασμένο: Το σύγχρονο σύστημα θέρμανσης στεγάζεται σε ξεχωριστό δωμάτιο έξω από το κυρίως σπίτι - ένα πλεονέκτημα για άνεση και τάξη. Δάπεδα και πόρτες υψηλής ποιότητας υπογραμμίζουν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα αυτού του ακινήτου. Ένα στιβαρά κατασκευασμένο στέγαστρο αυτοκινήτου με παρακείμενη αποθήκη, καθώς και δύο επιπλέον εξωτερικές θέσεις στάθμευσης, προσφέρουν άφθονο χώρο για οικογενειακά και ενοικιαζόμενα οχήματα. Αυτό το εντυπωσιακό ακίνητο συνδυάζει μοντέρνο σχεδιασμό, προσεγμένη λειτουργικότητα και διαχρονική κομψότητα - ένα σπίτι που προσφέρει το υψηλότερο επίπεδο άνεσης και ποιότητας ζωής με εντυπωσιακό τρόπο. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες ή να σας προσκαλέσουμε σε μια προσωπική επίσκεψη. Δείτε μόνοι σας τα πλεονεκτήματα αυτού του εξαιρετικού ακινήτου!

**Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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