

Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Új ár: Felújított lakóidill - kiváló minőségű, bájos, azonnal beköltözhető

VP azonosító: 25092030



VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m² • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 678 m²

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Áttekintés

VP azonosító	25092030
Hasznos lakótér	ca. 95 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	3
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	320.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	20.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Az ingatlan



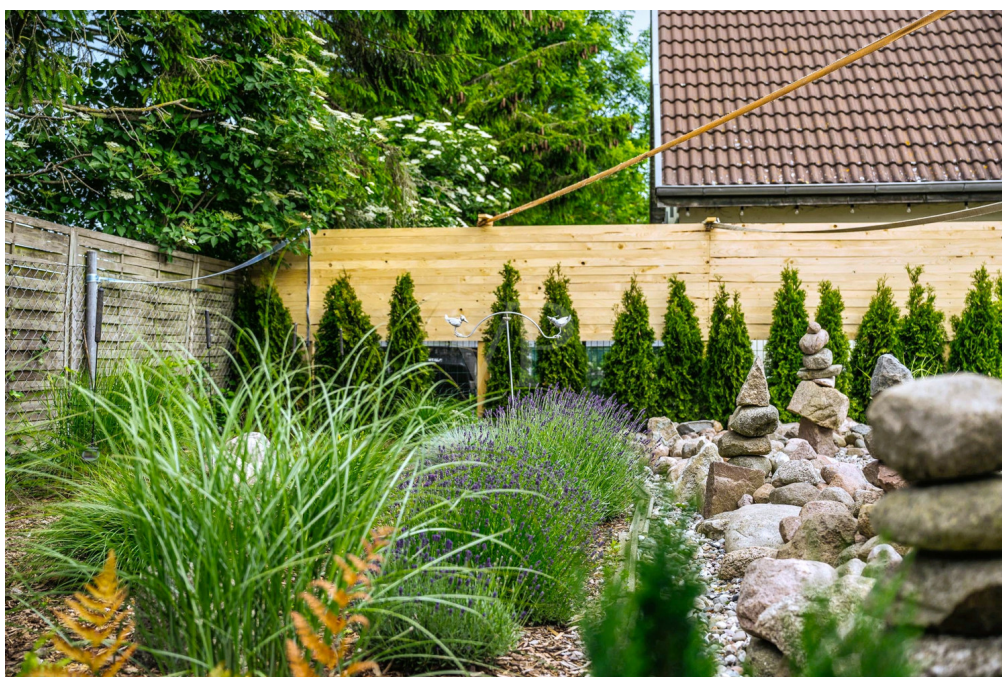
VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Az első benyomás

Üdvözljük egy olyan helyen, ahol a nyugalom, a természet és a stílusos élet egyedülálló módon találkozik. Ez a szeretettel tervezett családi ház a mesterségbeli tudásról, a kifinomult esztétikai érzékről és a biztonságérzetet nyújtó otthon iránti vágyról mesél. Egy helyről, ahol szabadon lélegezhet – akár állandó jelleggel, akár személyes menedékként. A körülbelül 95 m²-es lakótéren olyan élettérrel talál, amely ügyesen ötvözi a báj és a modern technológiát. A ház szíve a nyitott területe nappali a hangulatos szappanó kályhával – egy hely, ahová megérkezhetünk, megállhatunk, élhetünk. A nagy, déli fekvésű ablakok fényárban árasztják el a helyiséget, és a kilátás a gondozott, zárt kertre terjed – az Ön saját kis paradicsoma. A kiváló minőségű, vidéki stílusú konyha harmonikusan illeszkedik az összképbe. Az elegáns természetes kőlapok, amelyek szinte az összes lakótérben megtalálhatók, kiemelik a ház exkluzív jellegét – robusztus, stílusos és kellemesen meleg a láb alatt. A vakolt falak, a finom mennyezeti stukkó és a gondosan válogatott anyagok melegséget és kényelmet árasztó hangulatot teremtenek. A fürdőszoba lenyugózó a zuhanykabinjával, a beépített mennyezeti spotlámpáival és a harmonikusan összehangolt felületeivel – egy modern, funkcionális tér, amelynek nyugodt kialakítása csábít időzni. A tetőtér már elő van készítve az átalakításra: legyen szó vendégszobáról, stúdióról vagy dolgozószobáról – a tér adott az ötleteinek, a szükséges vízvezeték- és elektromos hálózat már ki van szerelve. A ház muszáj jól felszerelt: egy Weishaupt gázkazán (2020-ban telepítve), részben elektromos külső redőnyök, előre telepített optikai kábeles csatlakozás és két 1500 literes esővíztároló teszi lehetővé az erőforrás-hatékony életet magas szintű kényelemmel. A 2022-ben elvégzett átfogó felújítás új életet lehel az épületbe, mind energiahatékonyság, mind esztétika szempontjából. A körülbelül 678 m²-es zárt ingatlan alacsony karbantartási igényű, mégis zöld és vibráló – egy kerti paradicsom, amely pihenésre és kikapcsolódásra csábít. A fedett terasz az udvaron, a sokszögű térkövezett ösvények, a tágas kocsibeálló kapu és a masszív garázs bőséges tárolóhellyel kiemeli az átgondoltan megtervezett kültéri területet. A téglahomlokzat kifinomult, időtlen eleganciát kölcsönöz. Egy már jóváhagyott, körülbelül 35 m²-es tetőterasz további lehetőségeket kínál – csodálatos hely a napozásra és az új otthon panorámás kilátásának élvezetére. A helyszín? Közel a Balti-tengerhez, zöldövezetben, kiváló közlekedési kapcsolatokkal. Réteggel és erdőkkel körülvéve élvezheti a természet közelségét – a Balti-tenger csak egy kőhajításnyira van. Gyönyörű kerékpáros és túraútvonalak indulnak közvetlenül az ajtó előtt, amelyek a Rostock Heath-en vagy a tengerpart felé vezetnek. A Markgrafenheide-i strand, a népszerű Schnatermann vidámpark és Karl's Strawberry Farm mind könnyen megközelíthető kerékpárral. És ami a legjobb: Rostock városközpontjába kerékpárral mindössze 25 perc alatt eljuthat – nyugodt, csendes és környezetbarát. Így az autóját leparkolhatja. Akár elsodleges, akár

másodlagos lakóhelyeként, ez a ház bőséges teret kínál a magas életminőséghez. Költözzön be, sóhajtson fel, és élvezze a rendkívülit: Ez az otthon a kiváló minőségű anyagokat ötvözi a stílussal és a természet közelségével – egy valóban egyedülálló ingatlan, amely már készen áll a holnapra.

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Részletes felszereltség

- 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
- Grundstückgröße: ca. 678?m²
- Klinkerriemchen an der Fassade
- Überdachte Hofterrasse
- Einfahrtsbereich mit Naturstein-Polygonalplatten befestigt
- Bereits genehmigter Dachterrassenbau mit ca. 35?m² Fläche

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

További információ / adatok

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+.

VP azonosító: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com