

Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Klasszikus városi villa | Egy gyöngyszem egy napsütötte, parkosított birtokon a Warnow folyó közelében, tengeri hangulattal

VP azonosító: 25092034PN1



VÉTELÁR: 899.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.299 m²

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25092034PN1
Hasznos lakótér	ca. 200 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1900
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	899.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 330 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	71.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan



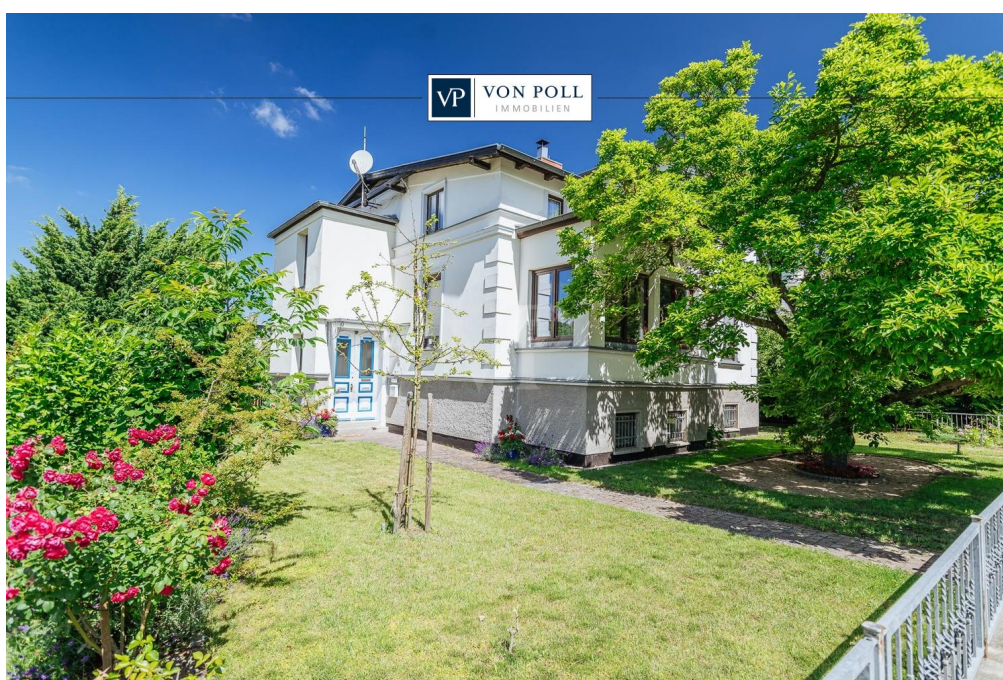
VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az ingatlan

A group of six professionals, three men and three women, are standing in a row. They are dressed in business attire. Behind them is a light-colored wall with the 'VON POLL IMMOBILIEN' logo. In front of them are three award certificates. The first certificate on the left is from 'DEUTSCHLAND TEST' and 'MONEY', titled 'HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN'. The middle certificate is from 'Capital' magazine, titled 'Top-Makler Rostock' with a 5-star rating. The third certificate is from 'Handelsblatt', titled 'TOP Kunden-Beratung 2024 VON POLL IMMOBILIEN'. Below the group and certificates, there is a dark blue banner with white text.

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Az első benyomás

Egy ház határok nélkül – egy életre épített! Ez a klasszikus, korabeli villa, amely Rostock egyik legvonzóbb kerületében, Gehlsdorfban található, most megvásárolható! Ritka kincs és egy földi paradicsom – a természet szerelmeseinek és azoknak, akik valami különlegeset keresnek – a Warnow folyó, a sétány és a kikötők közvetlen közelében. Ez a varázslatos és valóban lenyugózó ingatlan magával ragadó méretével egy tágas, zöld oázis gyönyörű, sokoldalú melléképületekkel és magas életminőséggel! Ezen az idilli, parkosított területen megbúvó, impozáns korabeli villa stílust, bőséges teret, értékes magánéletet és gyakorlatilag korlátlan lehetőségeket kínál. A történelemmel átitatott ház, amelyet eredetileg 1900 körül építettek a Gehlsheim Klinika orvosigazgatója számára, majd 1990-ben teljesen modernizáltak, bájt és eleganciát sugároz, és ezt a bizonyos valamit kínál egy napsütötte, teljesen zárt telken. A klasszikus stílus, amely szilárd, időtálló építési módszerekkel épült, összetéveszthetetlen, és egyedülálló térérzetet kínál, azzal a lehetőséggel, hogy megvalósítsa az álmot egy igazán különleges otthonról, magas életminőséggel! A házat nagy odafigyeléssel és éles szemmel rendezték be és karbantartották folyamatosan. Az 1990-es években kiterjedt modernizációkat és felújításokat végeztek, hogy az életszínvonalat emeljék anélkül, hogy az egyedi báját veszélyeztetnék. Különösen figyelemre méltó a szobák fényüzése a stílusos parketta és deszka padlóval, a lenyugózóan magas mennyezettel és ajtókkal, a nagy ablakokkal, tömörfa ajtókkal, kályhával és a gyönyörűen kidolgozott tömörfa lépcsővel. A jelenlegi lakberendezési koncepció négy szobát kínál körülbelül 110 m²-en a földszinten. Kezdve a hívogató eloszobával, a lenyugózó étkezővel, napos verandával és hangulatos kandallóval, a beépített cserépkályhával ellátott nappalival, a beépített szekrényekkel és egy hozzá tartozó kis étkezővel ellátott konyhával, a kertre néző hálószobával és a bidével ellátott fürdőszobával. A nappalit és az étkezőt egy magas üvegajtó köti össze, így szükség esetén "bálterem" alakítható ki. Gyönyörű parkettával, egyedi ajtókkal és keretekkel, nagy ablakokkal és szellős mennyezettel alkotják a ház szívét, és igazi fénypontok. Itt élhet, nevethet, ünnepelhet, beszélgethet és élvezheti az életet! A felső szinten egy világos és barátságos lakás található két szobával, beépített konyha-étkezővel és zuhanyzóval. Teljesen berendezett és nyereségesen kiadható. Két további, kisebb szoba teszi teljessé ezt a szintet, ideális szállást biztosítva vendégek és családok számára. Az alagsor körülbelül 100 négyzetméteres értékes lakóteret kínál, amely hihetetlenül sok helyet biztosít a wellnesshez, hobbikhoz, munkához és tároláshoz, tökéletesen kiegészítve az ingatlant. Ez az ingatlan, amely körülbelül 1300 négyzetméteres parkosított területen fekszik, érett fákkal, változatos zöld és virágos növényekkel, valamint egy bőséges ülohelyekkel ellátott terrasszal büszkélkedhet, egyedülállóan nyugodt és természetközeli légkört teremtve, magas fokú magánélettel.

Tökéletes hely a kikapcsolódásra. A területen bájos melléképületek is találhatók, idilli pihenohelyeket kínálva. Mindenki megtalálja itt a kedvenc helyét! Az alacsony karbantartási igényű területen medence és tenispálya is található. Örömmel mutatjuk be Önnek részletesen ezt az ingatlant, és készséggel válaszolunk minden kérdésére.

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Részletes felszereltség

- parkähnliches Grundstück in Warnownähe
- stilvolle Stadtvilla
- klassischer Altbaucharme
- hohe Räume mit mehr als 3 m Raumhöhe
- Parkettböden
- 3 Bäder
- 2 separate Wohneinheiten
- elektrische Außenjalousien
- großer Wohnkeller
- Garage
- Gäste- und Gartenhäuser u.a. ein Fachwerkhaus und ein Backsteingebäude
- 2 Heizungsanlagen
- laufende Instandhaltungen und Modernisierungen
- pflegeleichte Grundstücksanlage

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Minden a helyszínról

Erstklassige Wohnlage in Rostock-Gehlsdorf!

Die privilegierte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum der Hansestadt Rostock sowie zur Ostseeküste machen den Ortsteil Gehlsdorf zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock.

Seit langem gilt Gehlsdorf als gehobenes Wohnviertel. Hier finden Sie sowohl alte herrschaftliche Villen als auch moderne Wohnhäuser. Die lange Uferpromenade an der Warnow, die zahlreichen Segelboote und Yachten sorgen für die alltägliche Briesse maritimen Hansestadt-Flairs. Diese abwechslungsreiche und charaktervolle Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren und Durchatmen ist für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Dank der guten Infrastruktur und Anbindung ist Gehlsdorf mit seiner natürlichen Umgebung eine attraktive Alternative zum innerstädtischen Wohnen in Rostock. Durch direkte Busverbindungen und den Fährverkehr über die Warnow ist der Ortsteil an das Nahverkehrsnetz Rostocks angeschlossen.

In Gehlsdorf-Zentrum sind alle Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, wie ein Edeka, Netto, eine Poststelle, ein Reisebüro, verschiedene Bäcker und Friseure sowie eine Apotheke. Hausärzte, Physiotherapien, Zahnarzt, Kieferchirurge und Logopäde decken den medizinischen Bedarf umfassend.

Darüber hinaus sind in Gehlsdorf verschiedene Kitas und eine Grundschule vorhanden.

Durch den großen Wiro-Sportpark gibt es zudem ein umfassendes Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie sowie eine Schwimmhalle!

Das schöne Ostseebad Warnemünde und der gesamte Westen Rostocks kann schnell durch den Warnow-Tunnel erreicht werden. Über die direkte Anbindung zur A19 sind Sie absolut flexibel.

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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