

Rostock - Diedrichshagen

# Elegáns Bauhaus stílusú városi villa | Modern ház a Balti-tenger és a golfpálya közelében, napsütötte telken

**VP azonosító: 25092041P**



**VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 700 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

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

VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Áttekintés

VP azonosító	25092041P	Vételár	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 165 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2017		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely	Modernizálás / felújítás	2022
		Az ingatlan állapota	Újszeru
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 198 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	82.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	25.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2017

**VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Az ingatlan



**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

VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

## Alaprajzok



### 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>

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

**VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Az első benyomás

Egy gyönyörű telek kiváló, nyugodt helyen, ahol most egy álomház kap helyet. Eladó egy modern villa idotlen Bauhaus stílusban, amely az eleganciát, a könnyedséget és a modern lakhatási kényelmet ötvözi a legmagasabb szinten. Két teljes emeletével és lenyugó építészetével ez a 2017-ben épült ház a stílusos élet igazi megtestesítője. Körülbelül 165 m<sup>2</sup> lakóterületen és egy körülbelül 700 m<sup>2</sup>-es, teljesen bekerített telken egy tágas, világos és privát otthon jön létre. Az ingatlan exkluzív benyomást kelt attól a pillanattól kezdve, hogy belép a telekre: Egy modern elektromos kapu nyílik a házhoz vezető hívogató kocsifelhajtóra. Belépéskor egy tágas elosztó fogadja, amelynek nagy méretei és okosan integrált gardróbja lenyugó első benyomást kelt. Innen a bálteremre emlékeztető, nyitott teru nappali és étkező alkotja az otthon szívéét. A padlótól a mennyezetig érő ablakok világos szobákat és barátságos légkört biztosítanak. Az átgondolt építészet zökkenőmentes átmenetet biztosít a nappali és az étkező között. A beépített szekrényekkel ellátott, szomszédos konyha nemcsak kiváló minőségű berendezéseivel, többek között számos beépített szekrényével és márkás készülékével nyugó le, hanem rugalmasságával is: félig nyitott kialakításának köszönhetően harmonikusan illeszkedik az étkezőbe, de szükség esetén ajtóval le is választható. A nappalihoz fedett terasz csatlakozik, amely a lakóter természetesen kiterjesztéseként működik. Innen kilátás nyílik a sövényezett telekre, nyugalmat és magánéletet biztosítva. A háztartási helyiség luxusfelszereltséggel büszkélkedhet, mint például egyedi gyártású beépített szekrények, mosdó és munkalap – egy jól megtervezett tér, amely stílusosan leegyszerűsíti a mindennapokat. A földszintet egy modern vendég-WC teszi teljessé. A ház összesen öt szobából áll. Az emeleten három arányos hálószoba található, amelyek nyugalmat és magánéletet biztosítanak. Két fürdőszoba felel meg a legmagasabb igényeknek: egy elegáns fő fürdőszoba káddal és zuhanyzóval a pihentető wellness pillanatokhoz, valamint egy kiváló minőségű vendégfürdőszoba tágas zuhanyzóval. Az öltözőszoba teszi

teljessé az összképet. Az ingatlan muszakilag is jól megtervezett: A modern futési rendszer a foépületen kívüli külön helyiségben található – ami a kényelem és a tisztaság szempontjából is elonyös. A kiváló minoségu padlóburkolat és ajtók kiemelik az ingatlan egyedi jellegét. A masszívan megépített autóbeálló a hozzá tartozó tárolóval, valamint a két további kültéri parkolóhely boséges helyet kínál a család és a vendégek jármuveinek. Ez a lenyugözo ingatlan ötvözi a modern dizájnt, az átgondolt funkcionalitást és az idotlen eleganciát – egy olyan otthon, amely lenyugözo módon kínálja a legmagasabb szintu kényelmet és életminoséget. Örömmel adunk további információkat, vagy meghívjuk Önt egy személyes megtekintésre. Gyozodjön meg saját szemével ennek a kivételes ingatlannak az elonyeirol!

**VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen**

## 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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