

Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

# Lebenstraum Ostsee | Atemberaubendes Anwesen mit exklusivem Architektenhaus in privater Südlage

**VP azonosító: 25092011P.**



**VÉTELÁR: 1.525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 190 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 1.243 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Áttekintés

VP azonosító	25092011P.	Vételár	1.525.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 190 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2009	Modernizálás / felújítás	2021
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Az ingatlan állapota	Újszeru
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 320 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	72.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2009

VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Az ingatlan



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 8/2024 (DEUTSCHLANDTEST)

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
MAY 18 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut  
10. FEBRUAR 2024

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
Servicebüro GmbH  
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

**VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen**

## Az elso benyomás

Ein atemberaubendes Anwesen | Traumlage und Lebensqualität | Lassen Sie sich verzaubern

Ein exklusives Architektenhaus in herausragender Lage - dem Küstenwald und Ostseestrand vorgelagert - mit unvergleichlichem Komfort und Stil.

Dieses Architektenhaus verbindet in einzigartiger Weise ein energetisch und gestalterisch anspruchsvolles Traumhaus mit einzigartiger Detailqualität auf einem terrassenförmig angelegten, traumhaft großen Grundstück.

Es erwartet Sie eine stilvolle Architektur, hochwertig und luxuriös ausgestattete, lichtdurchflutete Räume unter einem offenen und exzellenten Wohnkonzept, wunderschön ergänzt und abgerundet durch die in sämtliche Himmelsrichtungen ausgerichteten Terrassen.

Das repräsentative Entré wartet mit luftiger Großzügigkeit auf und heißt Sie herzlich Willkommen! Von hier aus erschließen sich die lichtdurchfluteten Räume dieses Traumhauses. Den Lebensmittelpunkt bildet der offene, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich. Es erwartet Sie ein beeindruckender Bereich zum Leben, Lachen, Lieben, Feiern, Reden und Genießen unter freiem Blick in nahezu alle Himmelsrichtungen! Wunderschön ergänzt durch die exklusive Küche mit vorgelagerter großer Kochinsel, bei der das Kochen oder auch nur das Verweilen einfach Spaß macht! Die zweite, sich unmittelbar anschließende separate Einbauküche ermöglicht es bei Bedarf, ganz verborgen zu werkeln und bleibt von Gästen unbemerkt.

Im leicht versetzten Wohnbereich verschmilzt über die großen Fensterelemente das Innen und Außen und ermöglicht einen wunderschönen Blick auf die Grünflächen und die beleuchteten Highlights des Grundstücks.

Die obere Wohnebene hält die Galerie, zwei Zimmer, das Ankleidezimmer, das

Wellness-Masterbad mit freistehender Badewanne, Regendusche und Sauna bereit. Eins der Zimmer und das Bad haben Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon.

Purer Komfort und stilvolle Raffinessen des Hauses sind die zweite Küche, die raumhohen dunklen Fenster, die raumhohen weißen Innentüren mit innenliegenden Bändern und Schattenfugen, die intelligente Haustechnik, das Lichtsystem, die Außen-Raffstores, die Alarmanlage, das videogesteuerte Eingangsportal, die Klimaanlage sowie das Wellness-Masterbad mit Sauna und vorgelagertem Balkon. Die Fußbodenheizung gibt dem Parkett als auch den Fliesen- und Teppichböden einen angenehmen Komfort. Perfekt ergänzt wird dieser durch den im Wohnbereich befindlichen Kamin, der nicht nur ein Eyecatcher ist, sondern darüber hinaus ein ganz besonderes Ambiente unter wohliger Wärme bietet.

Die Fassadenteile aus sibirischer Lärche haben planmäßig die Oberflächenwirkung eines Reetdaches angenommen und so die konzeptionelle Verbindung zwischen der nachbarschaftlichen Reetdach Bebauung und dem modernen Wohnhaus ermöglicht.

Hinter einem videoüberwachten, nicht einsehbaren Eingangsportal verbirgt sich das zurückgesetzte, ca. 1.300 m<sup>2</sup> große, eingefriedete Grundstück, welches durch einen Landschaftsarchitekten konzipiert und mit etlichen Highlights u.a. Lichtsystem & Außendusche, Maulwurfsperrung & Bewässerungsanlage versehen wurde. Es verzaubert mit dem Betreten vom ersten Moment an!

Die ca. 70 m<sup>2</sup> Doppelgarage beherbergt bequemen Stellplatz für 2 Pkws und Motorrad. Das Gebäude hält zudem einen separaten Raum für die Haustechnik (Heizungsanlage und Solarthermieanlage) und Gartenequipment bereit. Auf ihrem begrünten Dach befindet sich die Solarthermieanlage.

Der exklusive Baustil unter Verwendung qualitativ hochwertiger stilvolle Materialien und Ausführung sowie die Ostseelage runden dieses Anwesen perfekt ab und machen es zu einem atemberaubenden Highlight!

Zur vollumfänglichen Vorstellung der Immobilie und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung!

**VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen**

## Részletes felszereltség

- \* 400 m zum Ostseestrand mit Küstenwald
- \* 1.300 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- \* stilvolles, lichtdurchflutetes Architektenhaus
- \* raumhohe Alu-Fenster- u. Türelemente mit 3 fach-Verglasung
- \* außenliegende, moderne Raffstores, zentral zu betreiben über intelligente Haustechnik
- \* zwei vollausgestattete Einbauküchen
- \* Design Gästeduschbad
- \* Masterbad mit freistehender Badewanne, Sauna und vorgelagertem Südbalkon
- \* hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen
- \* Fußbodenheizung
- \* Parkettboden und moderner, hochwertiger heller Fliesenboden
- \* weiße Betontreppe mit qualitätsvollem Echtholzhandlauf
- \* exklusive raumhohe Innentüren mit innenliegenden Bändern und Schattenfugen
- \* 3 Terrassen davon eine teilüberdacht mit Außenkamin
- \* Markisen
- \* Klimaanlage
- \* Echtholz Einbauschränke und Regale
- \* Einbaulampen/Lichtsystem u.a. Ochio mit Abhängungen und Schattenfugen
- \* zentrales Schaltsystem / digitale Steuerung
- \* Alarmanlage
- \* Kamin - Innen und Außen
- \* 70 m<sup>2</sup> große Doppelgarage mit separatem Haustechnikraum und Solarthermieanlage auf dem begrünten Dach
- \* beeindruckend angelegtes, vollständig eingefriedetes Grundstück mit umlaufender Lichtenanlage (zentral steuerbar)
- \* Außendusche

\* Bewässerungsanlage

**VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen**

## Minden a helyszínrol

Küstenwälder und Dünenlandschaften direkt vor der Haustür! Dieser Lebenstraum befindet sich in einer außergewöhnlich schönen und ruhigen Lage mit unmittelbarer Ostseenähe (Fußweg ca. 10 min) an einer beruhigten Straße im Ostseebad Diedrichshagen.

Das Ostseebad Diedrichshagen ist ein Ortsteil vom Seebad Warnemünde mit seinem kilometerweiten, feinen, weißen Sandstrand, der entlang der Rostocker Ostseeküste von Wilhelmshöhe im Westen bis Markgrafenheide im Osten führt. Daran schließt im Norden direkt das Naturschutzgebiet Stoltera an, eine teilweise über 20 m hohe Steilküste mit schmalem Küstenwald entlang der Ostsee. Insgesamt beträgt die Luftlinie zwischen dem Ortskern und der Ostsee einen Kilometer.

Die Stoltera ist als Naturschutzgebiet ausgewiesen und durch einen Küstenwanderweg sowie zwei Lehrpfade mit astronomischer und naturkundlicher Thematik für den Tourismus erschlossen. Auch der Ostseeküsten-Radweg verläuft durch die Stoltera.

Zwischen Diedrichshagen und Elmenhorst liegt zudem die Golfanlage Warnemünde.

Das Ostseebad Diedrichshagen bietet seinen Bewohnern eine große Bandbreite an attraktiven Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und ist zudem ein familienfreundliches Ostseebad. Erkunden Sie die gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen, genießen Sie die feinsandigen Strände oder lassen Sie sich von kulturellen Angeboten das ganze Jahr über verzaubern!

Die Ursprünge dieses Seebades gehen auf ein altes Fischerdorf zurück. Noch heute reihen sich am Alten Strom die schmalen Giebelhäuser der Seeleute und Fischer wie an einer Perlenkette auf. Gleich nebenan laden urige Seemannskneipen, Bars und gemütliche Cafés zum Verweilen ein. Ein Spaziergang

auf der Ostmole führt an den rund 800 neuen Bootslichegeplätzen des Yachthafens „Hohe Düne“ entlang und gibt nicht nur einen malerischen Blick auf den „Alten Strom“ von Warnemünde frei, sondern lässt vor allem das bunte Treiben der auslaufenden oder hereinkommenden Boote, Fischkutter, Fähren oder Kreuzfahrtschiffe bewundern.

**VP azonosító: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen - 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)