

Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Nuovo prezzo: Idillio residenziale ristrutturato - di alta qualità, affascinante, pronto per essere abitato

Codice oggetto: 25092030



PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m²

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092030
Superficie netta	ca. 95 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	20.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La proprietà



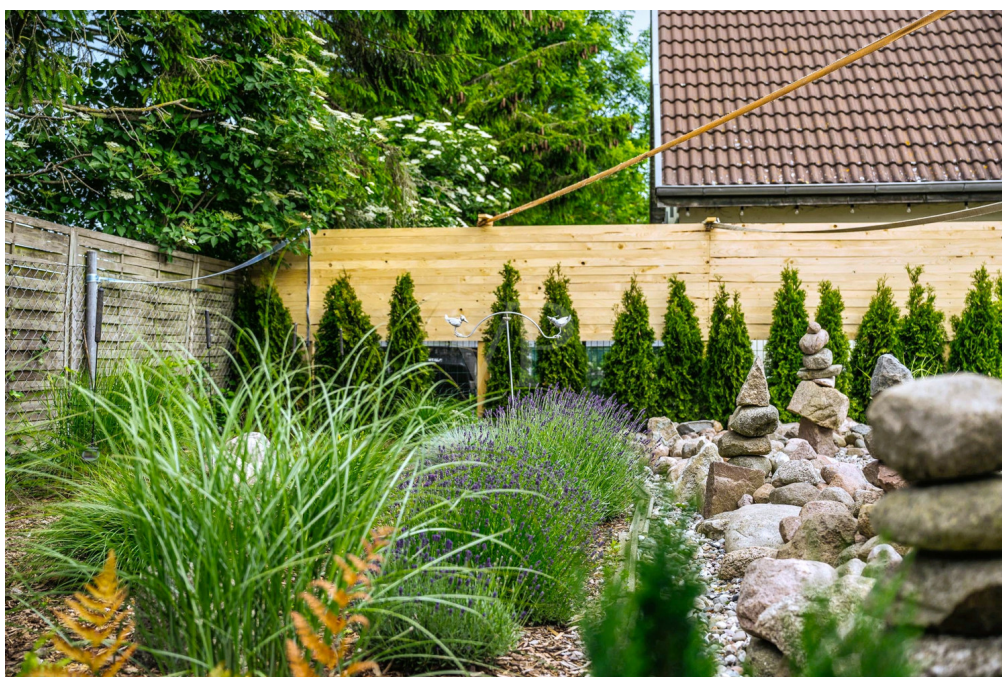
Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Una prima impressione

Benvenuti in un luogo dove tranquillità, natura e stile di vita si fondono in un modo unico. Questa casa indipendente, progettata con cura, racconta una storia di maestria artigianale, un raffinato senso estetico e il desiderio di una casa che offra un senso di sicurezza. Un luogo dove respirare liberamente, sia in modo permanente che come rifugio personale. Su circa 95 m² di superficie abitabile, troverete un'esperienza abitativa che combina sapientemente fascino e tecnologia moderna. Il cuore della casa è la zona giorno open space con la sua accogliente stufa in pietra ollare: un luogo in cui arrivare, fermarsi, vivere. Le ampie finestre esposte a sud inondano la stanza di luce e la vista si estende sul giardino recintato e ben curato: il vostro piccolo paradiso personale. La cucina in stile rustico di alta qualità si integra armoniosamente nel design generale. Eleganti piastrelle in pietra naturale, che si estendono in quasi tutte le zone giorno, sottolineano il carattere esclusivo della casa: robusta, elegante e piacevolmente calda al tatto. Pareti intonacate, delicati stucchi sul soffitto e materiali accuratamente selezionati creano un'atmosfera che trasmette calore e comfort. Il bagno colpisce per la sua doccia walk-in, i faretti integrati a soffitto e le superfici armoniosamente coordinate: uno spazio moderno e funzionale il cui design tranquillo invita a soffermarsi. La mansarda è già predisposta per la conversione: che si tratti di una camera per gli ospiti, di uno studio o di un ufficio, c'è spazio per le vostre idee e gli impianti idraulici ed elettrici necessari sono già installati. La casa è tecnicamente ben attrezzata: una caldaia a gas Weishaupt (installata nel 2020), tapparelle esterne parzialmente elettriche, un collegamento in fibra ottica preinstallato e due cisterne per l'acqua piovana da 1.500 litri consentono di vivere in modo efficiente con un elevato livello di comfort. La ristrutturazione completa effettuata nel 2022 ha dato nuova vita all'edificio, sia in termini di efficienza energetica che di estetica. La proprietà recintata di circa 678 m² è di facile manutenzione ma al tempo stesso verde e vivace: un paradiso verde che invita al relax e al relax. Una terrazza coperta nel cortile, vialetti pavimentati poligonali, un ampio cancello d'accesso e un solido garage con ampio spazio di stoccaggio sottolineano l'area esterna progettata con cura. La facciata in mattoni conferisce un'eleganza sofisticata e senza tempo. Una terrazza sul tetto già approvata di circa 35 m² offre ulteriore potenziale: un luogo meraviglioso per prendere il sole e godere della vista panoramica della vostra nuova casa. La posizione? Vicino al Mar Baltico, verde e con ottimi collegamenti di trasporto. Circondato da prati e boschi, potrete godervi la vicinanza alla natura, con il Mar Baltico a due passi. Bellissimi sentieri ciclabili ed escursionistici partono proprio davanti alla porta, conducendovi attraverso la brughiera di Rostock o verso la costa. La spiaggia di Markgrafenheide, il famoso parco divertimenti Schnatermann e la fattoria di fragole Karl sono tutti facilmente raggiungibili in bicicletta. E il meglio di tutto: potete raggiungere il centro di Rostock in

bicicletta in soli 25 minuti: rilassato, tranquillo ed ecologico. Così potete lasciare l'auto parcheggiata. Che sia la vostra residenza principale o secondaria, questa casa offre ampio spazio per un'elevata qualità della vita. Entrate, tirate un sospiro di sollievo e godetevi lo straordinario: questa casa unisce materiali di alta qualità con stile e vicinanza alla natura: una proprietà davvero unica, già pronta per il futuro.

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Ulteriori informazioni

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+.

Codice oggetto: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com