

Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

# Classica villa cittadina | Un gioiello in una proprietà soleggiata, simile a un parco, vicino al fiume Warnow e con un tocco marittimo

*Codice oggetto: 25092034PN1*



**PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.299 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

- 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: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092034PN1	Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Superficie linda	ca. 330 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



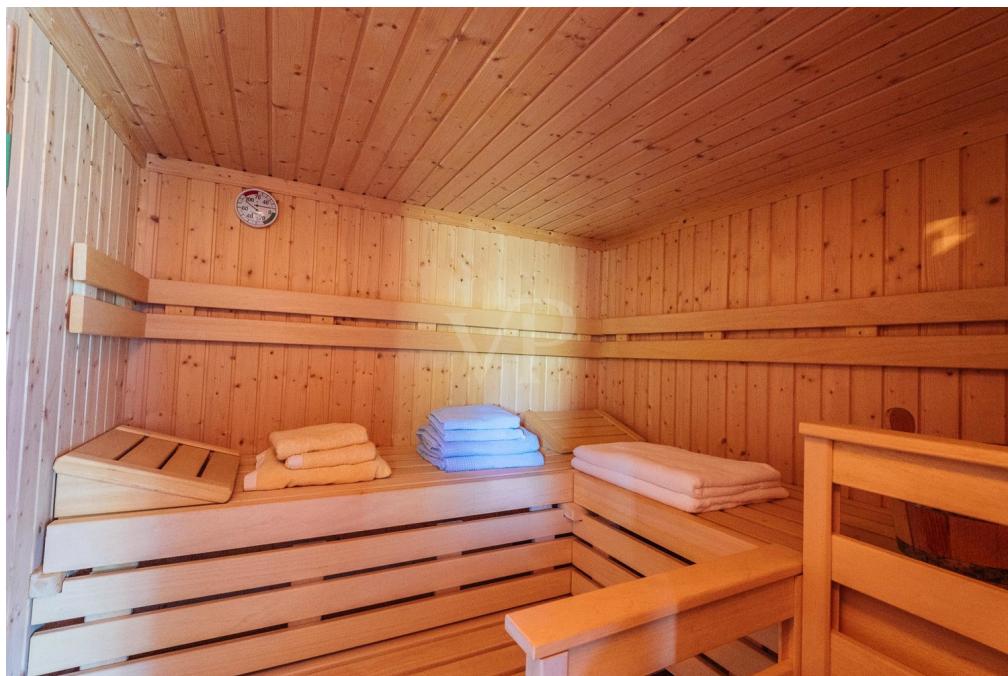
Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



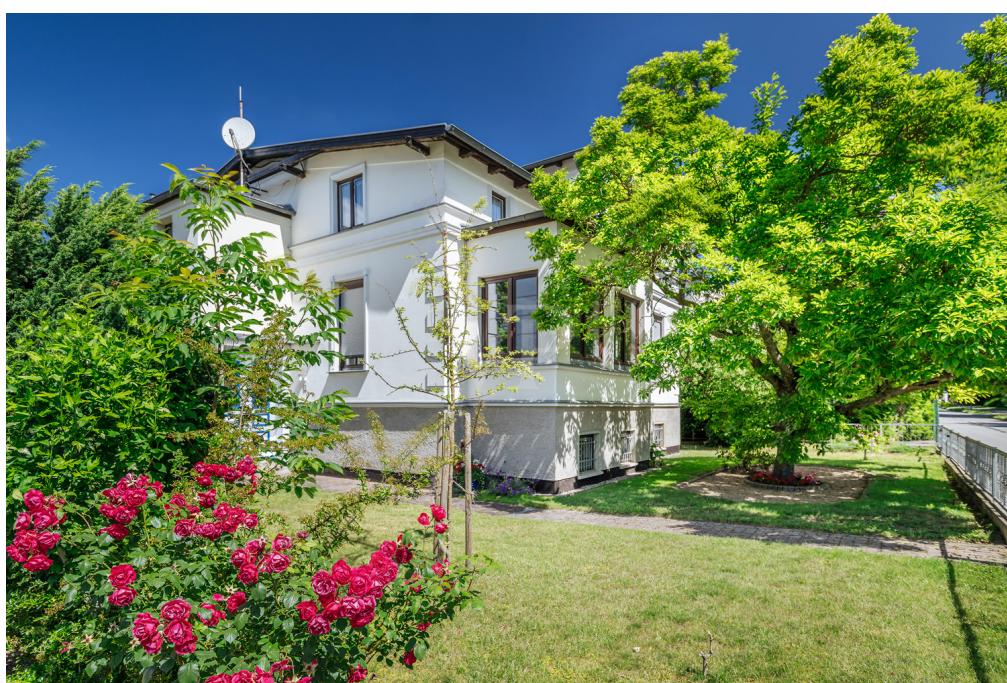
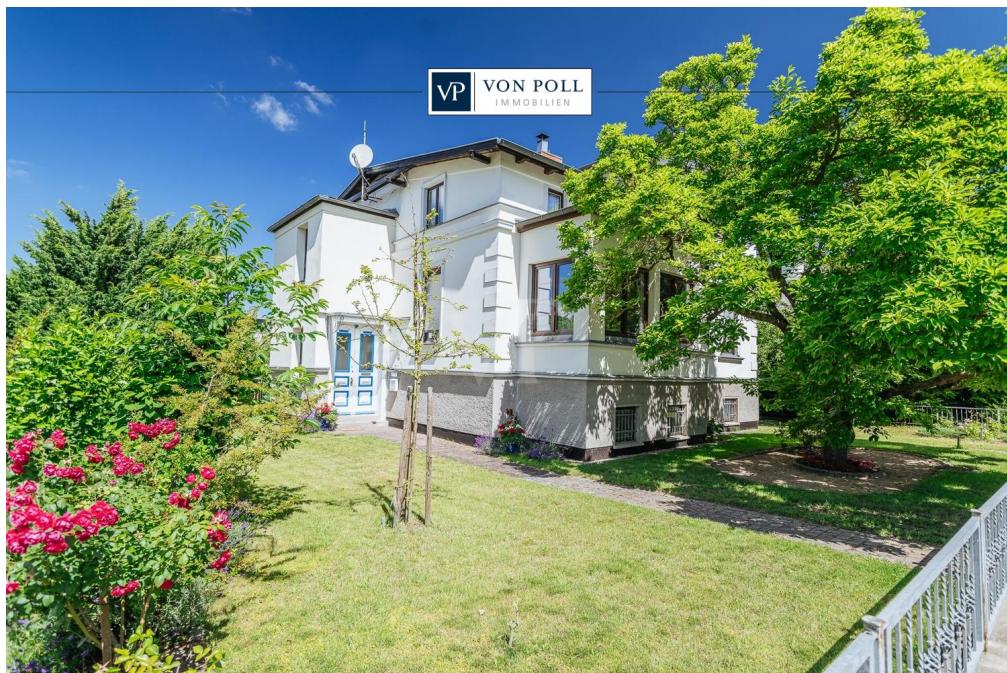
Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

## 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: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Una prima impressione

Una casa senza limiti, costruita per la vita! Questa classica villa d'epoca, situata in uno dei quartieri più attraenti di Rostock, Gehlsdorf, è ora disponibile per l'acquisto! Una scoperta rara e un paradiso terrestre, per gli amanti della natura e per chi cerca qualcosa di speciale, nelle immediate vicinanze del fiume Warnow, del lungomare e dei porti turistici. Questa incantevole e davvero impressionante proprietà, con le sue dimensioni accattivanti, è un'oasi verde spaziosa con splendide e versatili dependance e un'elevata qualità della vita! Immersa in questo idilliaco parco, la maestosa villa d'epoca offre stile, ampi spazi, preziosa privacy e un potenziale praticamente illimitato. Una casa ricca di storia, originariamente costruita intorno al 1900 per il direttore medico della clinica di Gehlsheim e completamente modernizzata nel 1990, la villa emana fascino ed eleganza e offre quel qualcosa in più in una proprietà soleggiata e completamente recintata. Lo stile classico, realizzato con metodi costruttivi solidi e collaudati, è inconfondibile e offre un senso di spazio unico, con il potenziale per realizzare il sogno di possedere una casa davvero speciale con un'elevata qualità della vita! La casa è stata arredata e costantemente mantenuta con grande attenzione ai dettagli e un occhio attento al design. Negli anni '90 sono stati effettuati ampi ammodernamenti e ristrutturazioni per aumentare lo standard abitativo senza comprometterne il fascino unico. Particolarmente degna di nota è l'opulenza degli ambienti con i loro eleganti pavimenti in parquet e assi, soffitti e porte incredibilmente alti, ampie finestre, porte in legno massello, stufe e la splendida scala in legno massello. L'attuale concetto abitativo offre quattro locali su circa 110 m<sup>2</sup> al piano principale. A partire dall'accogliente ingresso, l'imponente sala da pranzo con una veranda soleggiata e un accogliente camino, il soggiorno con stufa in maiolica a incasso, la cucina con mobili componibili e una piccola sala da pranzo adiacente, la camera da letto con vista sul giardino e il bagno padronale con bidet. Il soggiorno e la sala da pranzo sono collegati da un'alta porta a vetri, che consente di creare una "sala da ballo" all'occorrenza. Dotati di splendidi pavimenti in parquet, porte e infissi su misura, ampie finestre e soffitti ariosi, costituiscono il cuore della casa e rappresentano un vero e proprio punto forte. Qui si può vivere, ridere, festeggiare, chiacchierare e godersi la vita! Il piano superiore offre un appartamento luminoso e accogliente con due camere, una cucina abitabile con mobili su misura e un bagno con doccia. È completamente arredato e pronto per essere affittato con profitto. Due ulteriori stanze più piccole completano questo livello, offrendo una sistemazione ideale per ospiti e famiglia. Il seminterrato offre un prezioso spazio abitabile di circa 100 metri quadrati, offrendo un incredibile spazio per il benessere, gli hobby, il lavoro e i ripostigli, completando perfettamente questa proprietà. Questa proprietà, situata su circa 1.300 metri quadrati di terreno simile a un parco, vanta alberi secolari, una varietà di verde e piante fiorite e una terrazza con ampi

posti a sedere, creando un'atmosfera unica, tranquilla e immersa nella natura, con un elevato grado di privacy. È il luogo perfetto per rilassarsi. Il parco comprende anche graziose dependance, ideali per rifugi idilliaci. Ognuno troverà qui il suo angolo preferito! Il terreno, di facile manutenzione, offre spazio per una piscina e un campo da tennis. Saremo lieti di presentarvi questa proprietà in dettaglio e saremo a vostra disposizione per qualsiasi domanda.

**Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Tutto sulla posizione

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 Briese 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, Kiefernchiruge 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.

**Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Codice oggetto: 25092034PN1 - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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