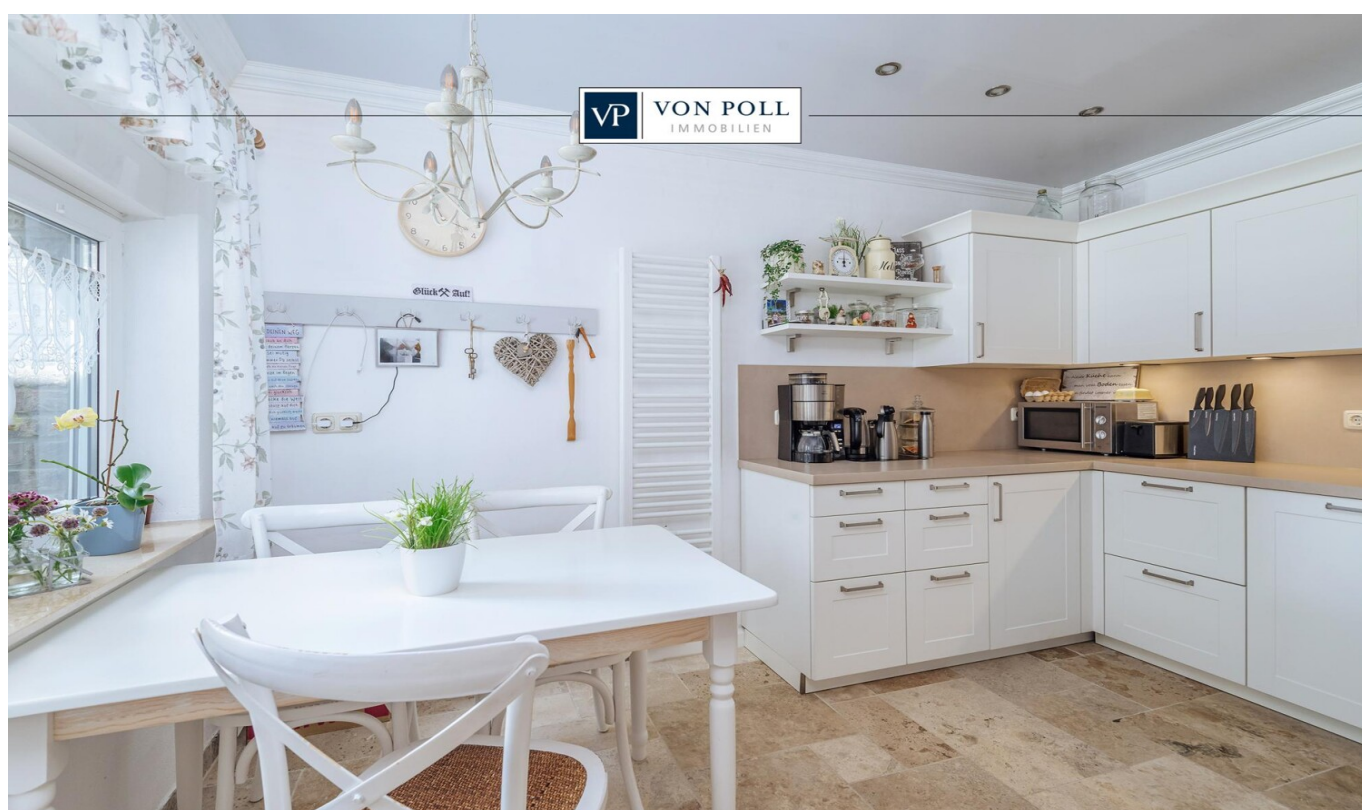


Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Ihr Ferienhaus in der Nähe von Markgrafenheide

Codice oggetto: 25092030F



PREZZO D'ACQUISTO: 348.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m²

Codice oggetto: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

- 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: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092030F
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	348.000 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: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	20.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

La proprietà



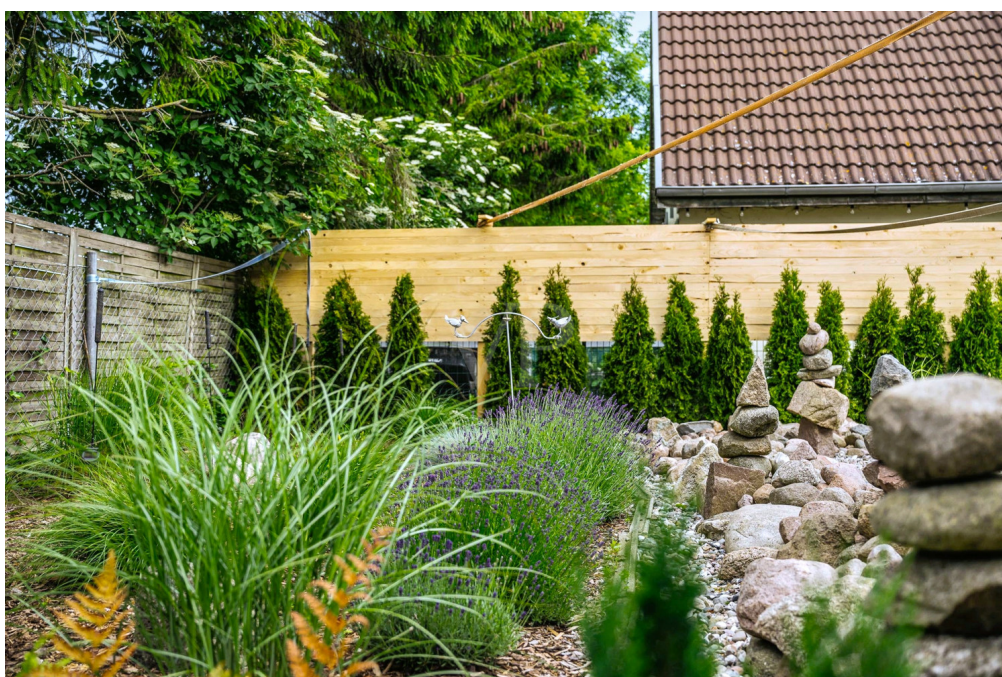
Codice oggetto: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

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: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Una prima impressione

Willkommen an einem Ort, an dem Ruhe, Natur und Erholung auf besondere Weise zusammenfinden. Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus erzählt die Geschichte von handwerklicher Qualität, feinem Gespür für Ästhetik und dem Wunsch nach einem Ort, an dem man abschalten kann – sei es als gemütliches Ferienhaus oder als persönlicher Rückzugsort für alle Jahreszeiten.

Auf rund 95 m² Wohn- und Nutzfläche erwartet Sie ein Wohnerlebnis, das Charme und moderne Technik vereint. Das Herzstück des Hauses bildet der lichte, offene Wohnbereich mit behaglichem Specksteinofen – perfekt für entspannte Stunden nach einem Tag am Strand oder einer Fahrradtour durch die Rostocker Heide. Große Südfenster lassen das Licht herein und geben den Blick frei auf das gepflegte, eingefriedete Grundstück – Ihr ganz eigenes Stück Idylle.

Die hochwertige Landhausküche fügt sich harmonisch in das wohnliche Ambiente ein. Natursteinfliesen, verputzte Wände und feiner Deckenstuck schaffen eine Atmosphäre, die Wärme und Geborgenheit ausstrahlt – hier fühlt man sich vom ersten Moment an zuhause.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit bodentiefer Dusche, integrierten Deckenspots und harmonisch abgestimmten Oberflächen – ein Ort, der Ruhe ausstrahlt und zum Entspannen einlädt.

Im Dachgeschoss wurde der Ausbau bereits vorbereitet: Ob zusätzliches Schlafzimmer, Atelier oder kleines Homeoffice – Ihrer Vorstellung sind keine Grenzen gesetzt.

Auch technisch ist das Haus bestens gerüstet: Eine Weishaupt-Gastherme (Bj. 2020), elektrische Außenrollläden, vorbereiteter Glasfaseranschluss und zwei Regenwasserzisternen à 1.500 l stehen für modernen Wohnkomfort und nachhaltige Nutzung. Die 2022 erfolgte Kernsanierung verleiht dem Gebäude neuen Glanz – innen wie außen.

Das rund 678 m² große Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet zugleich viel Raum zum Entspannen. Eine überdachte Terrasse, Wege aus Polygonalplatten, eine massive Garage und eine elegante Klinkerriemchen-Fassade runden das harmonische Gesamtbild ab. Ein bereits genehmigter Dachterrassenbau mit ca. 35 m² eröffnet zusätzliches Potenzial – ideal für Sonnenuntergänge mit Weitblick.

Hier wohnen (oder urlaube)n Sie, wo andere Erholung suchen. Nur 20 Minuten mit dem Fahrrad vom Strand in Markgrafenheide entfernt, bietet die Umgebung beste Voraussetzungen für einen aktiven und entspannten Lebensstil.

Direkt vor der Haustür starten malerische Rad- und Wanderwege, die durch die Rostocker Heide führen – eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete Norddeutschlands. Ob eine Tour zum Schnatermann, ein Ausflug zu Karls Erdbeerhof oder einfach ein Picknick im Grünen – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Und wer städtisches Flair sucht: In nur etwa 25 Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad die Rostocker Innenstadt – klimafreundlich, entspannt und mit Urlaubsgefühl im Gepäck.

Ob als Ferienhaus oder Zweitwohnsitz – dieses Haus bietet Raum für Lebensqualität und Momente, die bleiben.

Einziehen, durchatmen und genießen: Hier vereinen sich Stil, Komfort und Naturnähe zu einem Rückzugsort, der das Leben entschleunigt – und jeden Tag ein kleines bisschen nach Urlaub schmecken lässt.

Codice oggetto: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

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: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

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: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

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: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

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