

Rostock - Diedrichshagen

Elegante villa cittadina in stile Bauhaus | Casa moderna vicino al Mar Baltico e al campo da golf su un terreno soleggiato

Codice oggetto: 25092041P



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m²

Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

- 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: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092041P	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 165 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	2017	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera	Superficie lorda	ca. 198 m ²
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	82.60 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	25.05.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

La proprietà



DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 3/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: 100 Institute
IM TEST: 3.094 Makler GÜLTIG BIS: 10/23

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.06.2024

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

Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Planimetrie



LEGENDE

- 01 Diele - 16,26 m²
- 02 Wohnzimmer - 38,36 m²
- 03 Küche - 11,29 m²
- 04 HWR
- 05 Gäste-WC - 3,86 m²
- 06 Garderobe - 1,32 m²
- 07 Technik - 4,63 m²
- 08 Abstellraum - 6,93 m²
- 09 Stellplatz
- 10 Terrasse



LEGENDE

- 01 Flur - 8,71 m²
- 02 Elternbad - 9,90 m²
- 03 Raum - 8,10 m²
- 04 Schlafen - 16,27 m²
- 05 Kind - 14,79 m²
- 06 Ankleide - 3,10 m²
- 07 Kinderbad - 7,09 m²
- 08 Büro - 13,94 m²

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: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Una prima impressione

Un bellissimo appezzamento di terreno in una posizione superba e tranquilla, ora sede di una casa da sogno. In vendita una villa moderna nell'intramontabile stile Bauhaus, che unisce eleganza, leggerezza e comfort abitativo moderno ai massimi livelli. Con due piani interi e un'architettura imponente, questa casa, costruita nel 2017, è un vero esempio di stile di vita. Su circa 165 m² di superficie abitabile e un terreno completamente recintato di circa 700 m², si crea una casa con ampi spazi, luce e privacy. La proprietà vi accoglie con un'impressione esclusiva fin dal momento in cui varcate la soglia: un moderno cancello elettrico si apre sull'invitante vialetto che conduce alla casa. Entrando, si viene accolti da un ampio ingresso, le cui dimensioni generose e il guardaroba sapientemente integrato creano un'impressione di grande impatto. Da qui, la zona giorno e pranzo open space, che ricorda una sala da ballo, costituisce il cuore della casa. Le finestre a tutta altezza garantiscono ambienti luminosi e un'atmosfera accogliente. L'architettura studiata nei minimi dettagli consente una transizione fluida tra la zona giorno e la zona pranzo. La cucina adiacente, completa di mobili componibili, colpisce non solo per le sue caratteristiche di alta qualità, tra cui numerosi mobili a muro ed elettrodomestici di marca, ma anche per la sua flessibilità: si integra armoniosamente nella zona pranzo con un design semi-aperto, ma può essere separata da una porta all'occorrenza. Adiacente alla zona giorno si trova una terrazza coperta, che funge da naturale estensione della zona giorno. Da qui, la vista si estende fino alla proprietà circondata da siepi, offrendo pace e privacy. La lavanderia vanta dettagli di lusso come mobili a muro su misura, un lavello e un piano di lavoro: uno spazio ben progettato che semplifica con stile la vita quotidiana. Un moderno bagno per gli ospiti completa il piano terra. La casa comprende un totale di cinque stanze. Al piano superiore si trovano tre camere da letto ben proporzionate, che offrono pace e privacy. Due bagni soddisfano i più alti standard: un elegante bagno padronale con vasca e doccia per rilassanti momenti

di benessere e un bagno per gli ospiti di alta qualità con una spaziosa doccia. Una cabina armadio aggiunge il tocco finale al design complessivo. L'immobile è ben progettato anche dal punto di vista tecnico: il moderno impianto di riscaldamento è alloggiato in un locale separato all'esterno della casa principale, un vantaggio in termini di comfort e ordine. Pavimenti e porte di alta qualità sottolineano il carattere distintivo di questa proprietà. Un solido posto auto coperto con annesso ripostiglio, nonché due ulteriori posti auto esterni, offrono ampio spazio per i veicoli della famiglia e degli ospiti. Questa imponente proprietà combina design moderno, funzionalità ponderata ed eleganza senza tempo: una casa che offre il massimo livello di comfort e qualità della vita in modo impressionante. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di invitarvi a una visita di persona. Convincetevi di persona dei vantaggi di questa eccezionale proprietà!

Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Dettagli dei servizi

- Baujahr 2017
- ca. 165 m² Wohnfläche
- ca. 700 m² 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

Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 82.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

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