

Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

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

**Codice oggetto: 25092011P4**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.525.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.243 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen**

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

Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092011P4	Prezzo d'acquisto	1.525.000 EUR
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2009	Superficie lorda	ca. 320 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	72.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

## La proprietà



**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 3/2024 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
JULI 1. IM 2023  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchste Note für  
von Poll Immobilien  
Quelle: IBB Institut für Wirtschaftswissenschaften  
GELTIG BIS: 09/23

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

**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Rostock und Umgebung

**Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen**

## Una prima impressione

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. Mit ca. 60 m<sup>2</sup> 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, drei Zimmer und das ca. 20 m<sup>2</sup> große

Wellness-Masterbad mit freistehender Badewanne, Regendusche und Sauna bereit. Das ca. 20 m<sup>2</sup> große 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!

**Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen**

## Dettagli dei servizi

- \* 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. Ochho 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

**Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25092011P4 - 18119 Rostock / Diedrichshagen - 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](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)