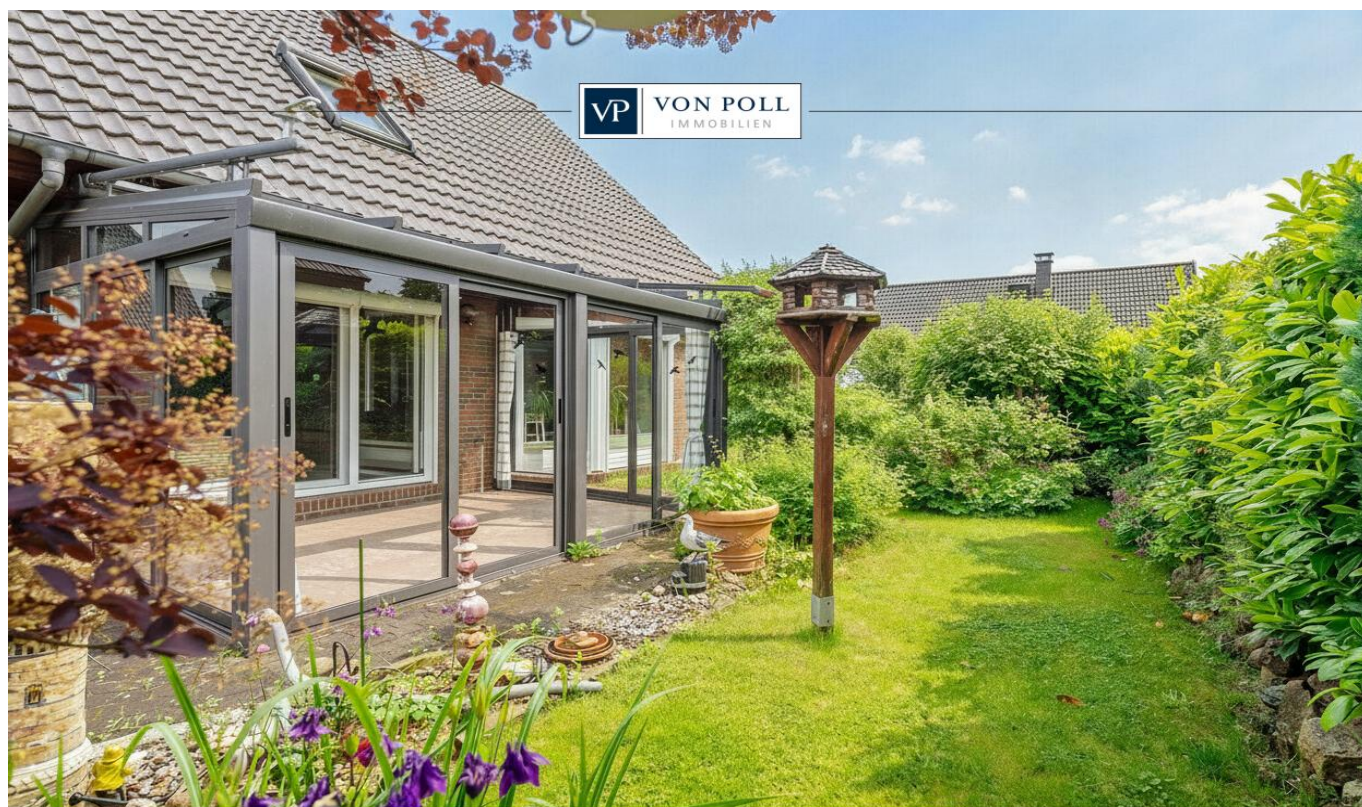


Rostock / Nienhagen - Nienhagen

Familienparadies I Klinkerhaus mit Wintergarten auf sonnig grünem Grundstück in Ostseenähe

Codice oggetto: 26092037P



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 584 m²

Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

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

Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26092037P
Superficie netta	ca. 120 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 135 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	64.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

Planimetrie



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

Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

Una prima impressione

Familienparadies vor den Toren Rostocks

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1998 präsentiert sich in solider, massiver Bauweise und befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnumgebung in Stadt- und Strandnähe.

Mit einer Fläche von ca. 120 m² bietet dieses Haus einen optimalen Grundriss und eine angenehme Größe für Familien, Paare oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Das Wohnkonzept dieses Hauses hält 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Vollbad in der oberen Wohnebene, eine separate großzügige Küche mit Essplatz ein Gäste WC , einen HWR sowie einen wunderbaren, wohnraumerweiternden Wintergarten in der unteren Wohnebene bereit. Der ca. 40 m² große Wohn-Essbereich wartet mit einem wunderschönen Glaserker und weiteren Fensterfronten auf und bietet einem Tanzsaal gleich ein einladend luftig leichtes Raumgefühl. Die zweiflügelige Zimmertür ergänzt den großzügigen Charme perfekt.

Der Wintergarten öffnet sich mit seiner großzügigen 180 Grad-Öffnung harmonisch zum grünen Garten und schafft damit eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Durch die elektrische Wintergarten-Markise lässt sich der Bereich komfortabel beschatten und je nach Jahreszeit flexibel nutzen.

Besonders hervorzuheben ist der durchgängige Laminatboden in Holzoptik, der sich in einem gutem Zustand befindet und für ein modern, harmonisches Bild sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ein DSL-Anschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Küchengeräte wurden vor etwa fünf Jahren erneuert und stammen von hochwertigen Marken wie Miele und Bosch. Damit bietet die helle Küche eine wertige und funktionale Ausstattung.

Perfekt ergänzt wird der Komfort des Hauses über die Fenster- und Verschattungssituation im gesamten Haus. Es wurden doppelt verglaste Holzfenster verbaut, darunter Velux-Holzfenster. Die Fenster verfügen über Außenrollos.

Eindrucksvoll ist die sehr gute Parkplatz- und Nebengebäudesituation auf dem Grundstück. Neben einem Carport steht eine Garage zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich zwei PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück. Ein Gartenhäuschen und ein Gewächshaus ergänzen das Angebot und bieten weiteren praktischen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder sonstige Utensilien.

Das Grundstück ist vollständig eingefriedet, bietet umlaufend wertvollen Sichtschutz und ist liebevoll angelegt. Durch die gewachsene Gartenstruktur, die umliegende Bepflanzung und die geschützte Anordnung entsteht eine sehr private und idyllische Atmosphäre. Der Garten wirkt angenehm abgeschirmt und bietet einen schönen Rückzugsort im Grünen – ideal zum Entspannen, für gemütliche Stunden im Wintergarten oder für Familien, die einen geschützten Außenbereich mit hohem Erholungswert zu schätzen wissen. Hobbygärtner kommen hier ebenso auf Ihre Kosten.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Die ruhige Lage in einem gewachsenen Wohngebiet verbindet Privatsphäre mit einem familienfreundlichen Wohnumfeld.

Codice oggetto: 26092037P - 18146 Rostock / Nienhagen - Nienhagen

Dettagli dei servizi

- **Nähe zur Innenstadt und Ostseestrand**
- **ruhige Wohnlage**
- **bezauberndes Grundstück**
- **optimaler Grundrisschnitt**
- **Glaserker**
- **moderner Wintergarten neuwertig**
- **Außenrollos**
- **große Park- und Stellflächen**
- **Garage und Carport**
- **kleines Gewächshaus**
- **Schuppen**
- **Zisterne**

Codice oggetto: 26092037P - 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 oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Der Ortsteil hat sich in den vergangenen Jahren zu einem beliebten Wohngebiet entwickelt, insbesondere für junge Familien. Die ausgebauten Radwege bis nach Rostock und die in unmittelbarer Nähe befindlichen Einkaufsmöglichkeiten und Einkaufszentren machen diese idyllische Randlage Rostocks so attraktiv. 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 25 Minuten. Mit dem Auto erreichen Sie den Strand und die Innenstadt 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: 26092037P - 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