Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Maritime Eleganz: Meerblick inklusive

Número da propriedade: 23092017

PREÇO DE COMPRA: 890.000 EUR • **ÁREA:** ca. 180 m^2 • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 530 m^2

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Numa vista geral

Número da propriedade	23092017
Área	ca. 180 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2005
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	890.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 200 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água
Certificado Energético válido até	28.03.2033
Aquecimento	Bomba de calor ar-água

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	65.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

O imóvel

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

O imóvel

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

O imóvel

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

O imóvel

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

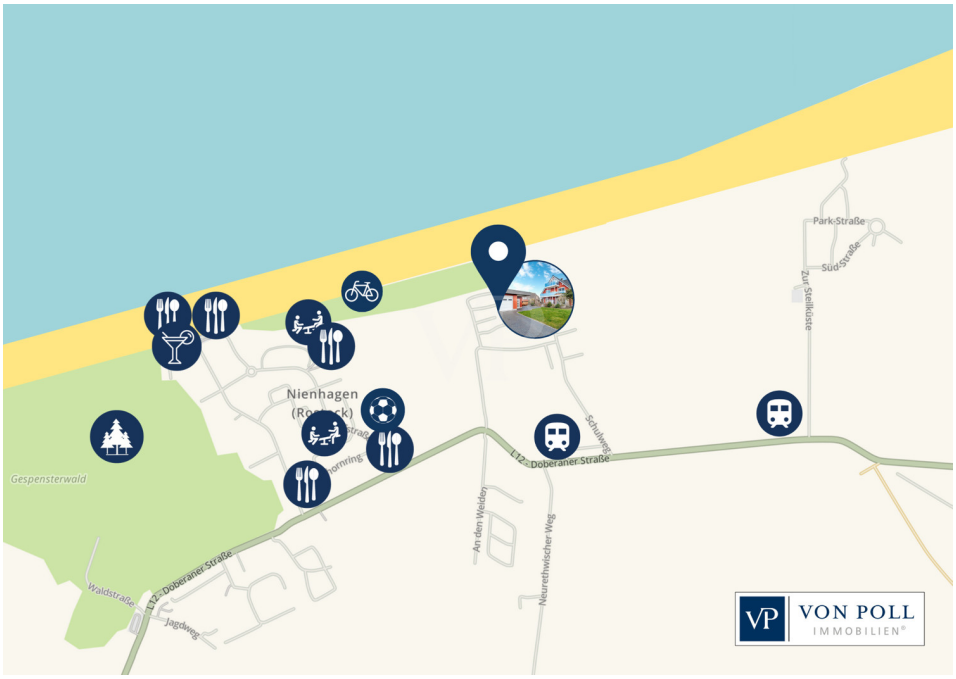
O imóvel

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

O imóvel

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

O imóvel



Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Uma primeira impressão

Nur einen Steinwurf vom Meer & Strand entfernt!!! Diese Doppelhaushälfte befindet sich in bester Lage im wunderschönen Ostseebad Nienhagen umgeben von Feld & Flur sowie gehobener Wohnbebauung und nur wenige Gehminuten vom Ostseestrand entfernt. Eine ausgewogene Harmonie zwischen hohem Freizeitwert und zahlreichen Entfaltungsmöglichkeiten zeichnen diese hervorragende Lage aus. Es erwartet Sie eine stilvolle und hochwertige Immobilie mit gehobener Ausstattung und vielen angenehmen Extras. Die im Jahr 2005 erbaute Villa bietet für die Doppelhaushälfte eine komfortable Nutzfläche von ca. 200 m² verteilt über drei Ebenen. Sie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und den stilvollen, mit 3 Glasgiebeln versehenen Spitzboden - das Atelier - ein absolutes Highlight! Für den besonderen Wohnkomfort im Haus sorgen die lichtdurchfluteten Räume, verschiedene Balkone mit Meerblick, zwei Kamine, ein luxuriöses Vollbad, eine separate, neuwertige Sauna sowie zwei Terrassen und ein wunderschön angelegtes, grünes Grundstück runden diese Immobilie perfekt ab. Neben der gehobenen Ausstattung, der Lage und dem Meerblick ist die moderne Raumaufteilung ein mehr als positives Attribut dieser Immobilie. Durch die großzügigen Flächen und das durchdachte Raumkonzept entsteht ein wohnliches Ambiente, das Sie begeistern wird! Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 umfangreiche Modernisierungen u.a. im energetischen Bereich durchgeführt, so dass das Haus modern und zeitgemäß ist. Das gepflegte, eingefriedete Grundstück ist eine Südlage und bietet ausreichend Platz für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien. Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisches Tor auf eine gepflasterte Auffahrt und bietet vor der großen Garage Stellfläche für die Gäste. Sehr gern stellen wir Ihnen diese gehobene Immobilie vollumfänglich vor! Überzeugen Sie sich selbst!

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Detalhes do equipamento

* direkter Meerblick!
* circa 200 m² Fläche in Massivbauweise auf 3 Etagen
* Grundstück in Südlage
* 300 m Fußweg zur Ostsee
* energieeffiziente Luftwärmepumpe
* Fußbodenheizung im gesamten Haus
* hochwertiger Fliesenboden
* 2 Terrassen
* viele bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und einzigartigen Ausblick
* Atelier mit Kamin und Meerblick!
* neuwertige Saunatonne
* große und geräumige Garage mit Fenster
* Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück
* Grundstück ist komplett eingefriedet (Zaun und Hecke)

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Tudo sobre a localização

Das Ostseebad Nienhagen liegt an der Bäderstrasse Warnemünde - Bad Doberan. Die Ortschaft Nienhagen befindet sich direkt an der Ostsee. Geschichte und Gegenwart sind hier in eigener und besonderer Art dokumentiert. Die alten reetgedeckten Bauernhäuser, umgeben von alten Baumbeständen, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und der „Gespensterwald“ mit seinen markanten Baumformen, prägen das Ortsbild ebenso wie die neu entstandenen Wohngebiete. Vom Haus führt Sie ein circa 300 m langer Fußweg zur Steilküste mit dem naturbelassenen Steinstrand. Dort können Sie den Tag mit einem kleinen Meerblick-Workout starten oder der Sonne in lauen Sommernächten beim Eintauchen ins Meer zuschauen. Ein idealer Wohlfühlort! Der Standort ist zentral zwischen Rostock/Warnemünde und Bad Doberan gelegen. Die Städte sind jeweils ca. 8 km entfernt und per PKW, öffentlicher Busverbindung oder mit dem Rad gut zu erreichen. Die Ortschaft zeichnet sich ebenfalls durch die verkehrsgünstige Lage durch die Anbindung an die A20 (Lübeck - Stettin) und die A19 (Rostock -Berlin) aus. Der Flughafen Rostock Lage ist ca. 40 km entfernt. Über die A 20 und die A 19 erreichen Sie ganz komfortabel die Großstädte Hamburg und Berlin. Das Ostseebad Nienhagen verfügt über eine regionale Busverbindung. Darüber hinaus bestehen gut ausgebaute Radwege. Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im 2 km entfernten Elmenhorst.Nienhagen zählt zum Naherholungsgebiet. Genießen Sie frische Ostseeluft und erleben Sie die zahlreichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, ohne auf die wirtschaftlichen Vorteile und die Nähe zur Hansestadt Rostock verzichten zu müssen. Den Strand erreichen Sie fußläufig in gerade einmal 300 Metern!

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com