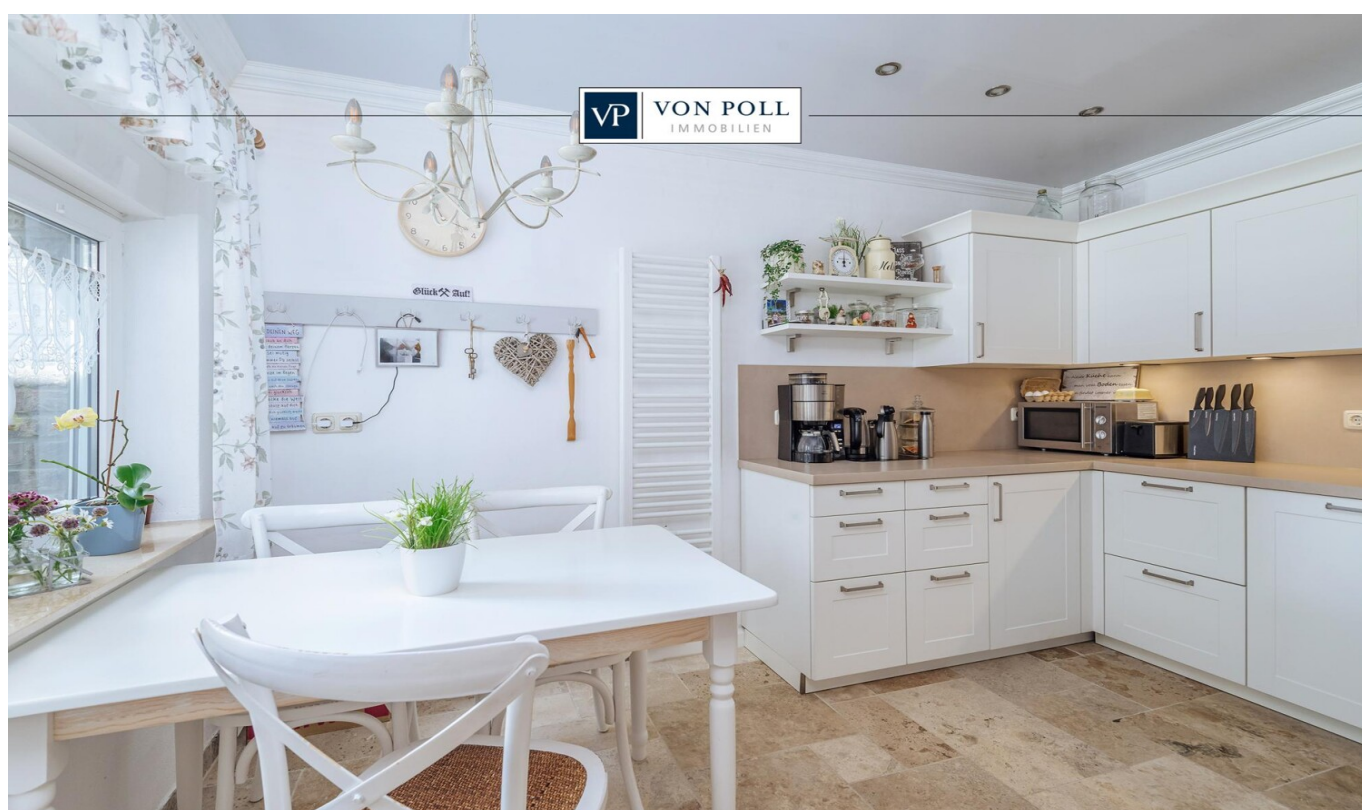


Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Ihr Ferienhaus in der Nähe von Markgrafenheide

Número da propriedade: 25092030F



PREÇO DE COMPRA: 348.000 EUR • ÁREA: ca. 95 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 678 m²

Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

- 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: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Numa vista geral

Número da propriedade	25092030F
Área	ca. 95 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1936
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	348.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	20.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.06.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

O imóvel



Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

O imóvel



Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

O imóvel



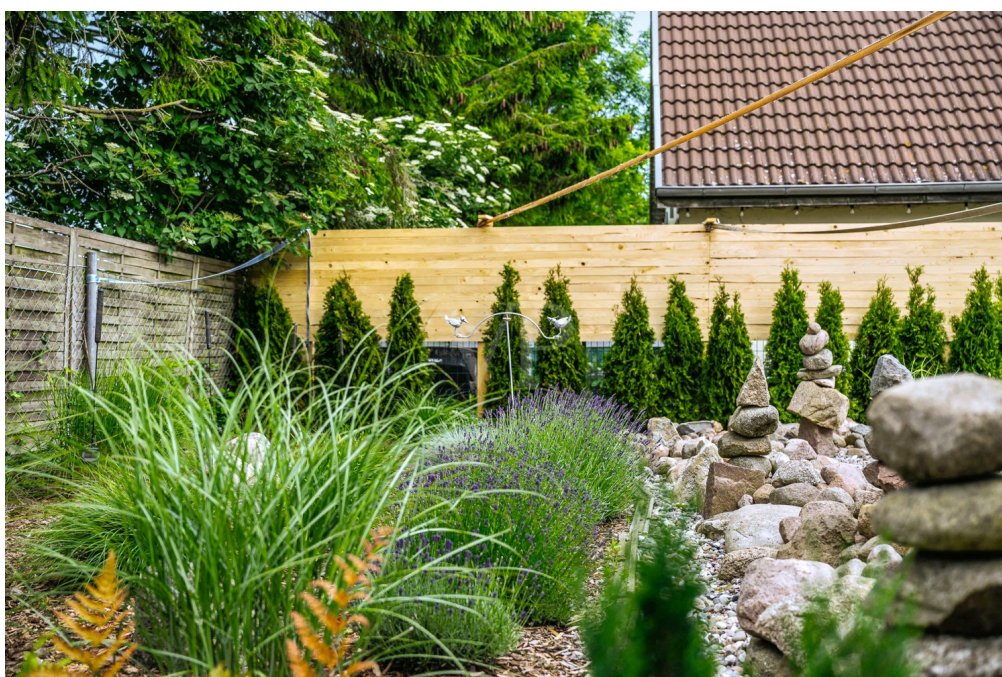
Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

O imóvel



Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

O imóvel



Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

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: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Uma primeira impressão

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 urlauben) 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.

Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Outras informações

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+.

Número da propriedade: 25092030F - 18146 Rostock / Markgrafenheide – Markgrafenheide

Pessoa de contacto

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

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com