

Rostock - Diedrichshagen

Elegante Stadtvilla im Bauhausstil I Junges Haus nahe Ostsee und Golfplatz auf sonnigem Grundstück

Número da propriedade: 25092041P



PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 165 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 700 m²

Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

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

Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Numa vista geral

Número da propriedade	25092041P	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 165 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,97 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2022
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2017	Área útil	ca. 198 m ²
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	82.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.05.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

O imóvel



Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

O imóvel



Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

O imóvel



Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

O imóvel



Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

O imóvel



Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

O imóvel



Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

O imóvel



Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

O imóvel



**VON POLL
IMMOBILIEN**

MONEY TEST
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS BUCH | DEUTSCHLANDSTELLE

Capital
MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2022
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchstnote für
von Poll Immobilien
Quelle: IBB Institut
19.000+ Makler
GÜLTIG BIS: 10/23

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
Servicebüro 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

Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Plantas dos pisos



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

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: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Uma primeira impressão

Ein wunderschönes Fleckchen Erde in hervorragender, ruhiger Lage bebaut mit einem **Haustraum.**

Zum Verkauf steht eine junge Stadtvilla im zeitlosen Bauhausstil, die Eleganz, Leichtigkeit und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau vereint. Mit zwei vollwertigen Geschossen und einer repräsentativen Architektur präsentiert sich das junge im Jahr 2017 erbaute Haus als wahres Statement für stilvolles Wohnen. Auf ca. 165 m² Wohnfläche und einem ca. 700 m² großen, vollständig eingefriedeten Grundstück entsteht ein Zuhause mit viel Raum, Licht und Privatsphäre.

Das Anwesen empfängt Sie bereits beim ersten Schritt auf das Grundstück mit einem exklusiven Eindruck: Ein modernes elektrisches Tor öffnet den Blick auf die einladende Auffahrt, die zum Haus führt.

Beim Betreten des Hauses präsentiert sich ein großzügiger Eingangsbereich, der mit seinen weiten Flächen und einer geschickt integrierten Garderobe einen eindrucksvollen ersten Moment schafft.

Der von hier aus erreichbare, offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der einem Tanzsaal gleicht, bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Atmosphäre. Die durchdachte Architektur ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Wohn- und Essbereich.

Die angrenzende Küche mit Einbauküche überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung mit zahlreichen Einbauschränken und Markengeräten, sondern auch durch ihre Flexibilität: Sie fügt sich harmonisch halboffen in den Essbereich ein, ist bei Bedarf jedoch durch das Einsetzen einer Tür abtrennbar.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich eine überdachte Terrasse, die wie eine natürliche Erweiterung des Wohnbereiches wirkt. Von hier aus erstreckt sich der Blick auf das von Hecken umsäumte Grundstück, das Ruhe und Privatsphäre schenkt.

Der Hauswirtschaftsraum begeistert durch seine luxuriöse Ausstattung mit maßgefertigten Einbauschränken, Waschbecken und Arbeitsfläche – ein durchdachter Raum, der den Alltag stilvoll erleichtert. Ein modernes Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut

geschnittene Schlafzimmer, die Ruhe und Privatsphäre bieten. Zwei Bäder erfüllen höchste Ansprüche: ein elegantes Masterbad mit Wanne und Dusche für entspannte Wellnessmomente sowie ein hochwertiges Gästebad mit großzügiger Dusche. Ein Ankleidezimmer setzt dem Raumkonzept die Krone auf.

Auch technisch ist die Immobilie bestens durchdacht: Die moderne Heizungsanlage ist in einem separaten Raum außerhalb des Hauses untergebracht – ein Plus an Komfort und Ordnung. Hochwertige Bodenbeläge und Türen unterstreichen die besondere Handschrift dieser Immobilie.

Ein massiv gebauter Carport mit angrenzendem Abstellraum sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten Platz für die Fahrzeuge von Familie und Gästen.

Dieses repräsentative Anwesen vereint modernes Design, durchdachte Funktionalität und zeitlose Eleganz – ein Zuhause, das höchsten Wohnkomfort und Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise bietet.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer individuellen Besichtigung vor Ort ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25092041P - 18119 Rostock - Diedrichshagen

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