

Rostock / Diedrichshagen - Diedrichshagen

Lebenstraum Ostsee | Atemberaubendes Anwesen mit exklusivem Architektenhaus in privater Südlage

Número da propriedade: 25092011P.



PREÇO DE COMPRA: 1.525.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 1.243 m²

**Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen**

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

**Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen**

Numa vista geral

Número da propriedade	25092011P.	Preço de compra	1.525.000 EUR
Área	ca. 190 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 320 m ²
Ano de construção	2009	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

**Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen**

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	72.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	24.06.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2009

**Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen**

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel

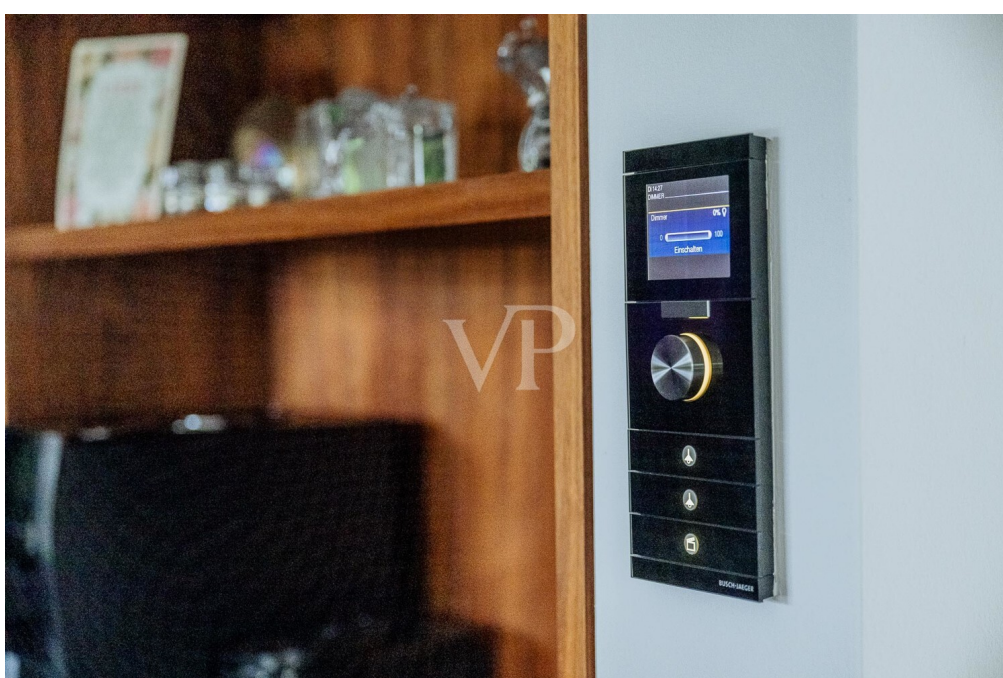




VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel





VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen

O imóvel



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**DEUTSCHLAND
TEST**
HÖCHSTE
REPUTATION
PREMIERAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

Capital
MAKLER-KOMPASS
JULY 10 2023
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: IHR Institut
18. FEBRUAR 2024

Handelsblatt
TOP
Kunden-
Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceKlub GmbH
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung



VON POLL
REAL ESTATE

**Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen**

Uma primeira impressão

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. Es 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, zwei Zimmer, das Ankleidezimmer, das Wellness-Masterbad mit freistehender Badewanne, Regendusche und Sauna bereit. Eins der 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 m² 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 m² 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!

**Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen**

Detalhes do equipamento

- * 400 m zum Ostseestrand mit Küstenwald
- * 1.300 m² 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. Ochio mit Abhängungen und Schattenfugen
- * zentrales Schaltsystem / digitale Steuerung
- * Alarmanlage
- * Kamin - Innen und Außen
- * 70 m² große Doppelgarage mit separatem Haustechnikraum und Solarthermieanlage auf dem begrünten Dach
- * beeindruckend angelegtes, vollständig eingefriedetes Grundstück mit umlaufender Lichtenanlage (zentral steuerbar)

* Außendusche

* Bewässerungsanlage

**Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
Diedrichshagen**

Tudo sobre a localização

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 schmalen 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.

**Número da propriedade: 25092011P. - 18119 Rostock / Diedrichshagen -
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