Rostock – Schmarl

Lebenstraum am Wasser I Modernes ökologisches Architektenhaus in städtischer Traumlage

Objektnummer: 25092010

KAUFPREIS: 550.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 118 m^2 • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 559 m^2

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Auf einen Blick

Objektnummer	25092010
Wohnfläche	ca. 118 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 135 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	31.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Rostock

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Die Immobilie

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Ein erster Eindruck

Hiermit bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit eine idyllisch gelegene, stilvoll individuelle Doppelhaushälfte in Rostock unweit des Warnowstrandes zu erwerben.

Am Ende einer Stichstraße gelegen - eingebettet in die Natur mit einer Himmelsausrichtung nach Südost - lässt diese Liegenschaft die Herzen von Naturliebhabern, Ruhesuchenden und Wassersportfans höherschlagen. Das Wohnumfeld ist angenehm klein und geprägt vom Flusslauf der Warnow und der großzügigen Parkanlage auf dem IGA-Gelände. Das grüne, nach Süden ausgerichtete, Grundstück ist umsäumt von Blütensträuchern und Hecken und hält die beiden Terrassen, den angeschlossenen Abstellraum, zwei Stellplätze, ein Gartenhaus sowie einen Holzunterstand bereit.
Die im Jahre 2003 massiv erbaute Doppelhaushälfte verfügt über ca. 118 qm Wohnfläche, verteilt auf 3 Ebenen und hält 4 Zimmer und eine große Galerie bereit. Es zeichnet sich durch eine modern ökologischen Bauweise aus, die sich wiederum durch schadstoffarme Baustoffe, natürliche Belichtung und optimierte Temperatur- und Feuchteregulierung auszeichnet. Zur ökologischen Architektur gehört u.a. der Lehminnenputz, der im gesamten Haus verwandt wurde und zu einem gesunden Raumklima führt. Perfekt ergänzt wird das Raumkonzept durch eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Diese, die Solarthermieanlage und die neu installierte Wärmepumpe führen zu einer hervorragenden Energiebilanz und zeichnen sich durch eine hohe zukunftsfähige Energieeffizienz aus.
Das offene Wohnkonzept des Hauses ist lichtdurchflutet, luftig und leicht. Die natürlichen Baustoffe sind über die Farben und Formen modern in Szene gesetzt. Die Vielzahl an bodentiefen Fenstern führen zu hellen und freundlichen Räumen. Die unterschiedlichen Raumhöhen, die offene große Galerie, das ausgebaute Dachgeschoss - welches mit einem gemütlichen Zimmer, der kleinen Galerie und dem Abstellraum einen idealen Rückzugsort beherbergt - und der Warnowblick sind ganz besondere Highlights. Weitere wertvolle Besonderheiten sind die helle, große Küche, die mit einem stilvollen Gasherd ausgestattet ist und unverschämt viel Platz bietet. Ein wunderbarer Ort zum Kochen, Lachen, Leben und Verweilen! Perfekt ergänzt durch den zentral angeordneten Kaminofen und die Fußbodenheizung, welche ebenso mit der Wandheizung im Wohnzimmer für behagliche, wohlige Wärme sorgen.

Eine innerstädtische Traumlage mit hervorragender verkehrstechnischer Anbindung! Die Stadtautobahn erreichen Sie in wenigen Minuten und über den nahegelegenen Warnowtunnel erschließt sich Ihnen der Osten Rostocks sowie die Autobahn A19.

Gleichfalls stehen öffentliche Verkehrsmittel mit sehr guten Verkehrsanbindungen über Bus und Bahn in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Eine einmalige Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Gern stellen wir Ihnen diese Immobilie vollumfänglich vor. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur vollständige Kontaktanfragen beantwortet werden können.

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Ausstattung und Details

* ökologische moderne Bauweise
* gesundes Raumklima
* hohe Energieeffizienz
* neu installierte Wärmepumpe
* kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
* Solarthermieanlage
* Fußbodenheizung
* Kaminofen
* lichtdurchflutete Räume
* bodentiefe Fensterelemente
* große Einbauküche mit Gasherd
* offene, große Galerie die sich für eine Bibliothek als auch einen Arbeitsbereich eignet
* ausgebautes Dachgeschoss
* Echtholz- und Sisalböden
* zwei Terrassen
* Abstellraum
* Gartenhaus
* zwei Stellplätze

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Alles zum Standort

Die Hansestadt Rostock ist das wirtschaftliche Zentrum Mecklenburg-Vorpommerns und somit ein wichtiger Industrie- und Handelsstandort im Norden von Deutschland.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, im Stadtteil Schmarl. Schmarl-Dorf ist ein ruhiges und gewachsenes Mischgebiet, westlich der Warnow gelegen. Angenehm überschaubare Wohnbebauung, die großzügige Parkanlage - die im Rahmen der internationalen Gartenausstellung 2003 entstand (IGA) - sowie verschiedene Gewerbe prägen das Bild der unmittelbaren direkt am Warnowufer gelegenen Nachbarschaft. Es gibt verschiedene Bootsstege, eine kleine Promenade mit Gastronomie, ein im Rahmen der IGA Ausstellung angelegter Strandabschnitt sowie das Areal von SUPERIA mit der Wasserskianlage.
Am Warnowufer des Dorfes Schmarl liegen die zwei hier fest vertäuten Schiffe Traditionsschiff Typ Frieden, (welches zum schwimmenden Schiffsmuseum umfunktioniert wurde) und die Likedeeler (eine schwimmende Jugend- und Freizeiteinrichtung mit Schullandheim). Das Gelände um den Schmarler Bach im Norden des Ortsteils bildet das IGA-Gelände. Das Gebiet ist heute zusammen mit dem neuen Park an der Hundsburg das attraktive Naherholungsgebiet des Ortsteils. Angrenzend liegt das 2003 errichtete Rostocker Messegelände als eines der wichtigsten Veranstaltungszentren Mecklenburg-Vorpommerns.
Als Sportanlagen stehen im Stadtteil Sporthallen, Fußballplätze, Kleinsportfelder sowie ein Beachvolleyballfeld und eine Skateanlage zur Verfügung. Des Weiteren vervollständigt das HCC (Holiday City Center) die vielfältigen Freizeitangebote.

Die Versorgung mit Diensten und Gütern des täglichen Bedarfs ist gewährleistet und befinden sich in der Nähe.

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 31.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25092010 - 18106 Rostock – Schmarl

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com