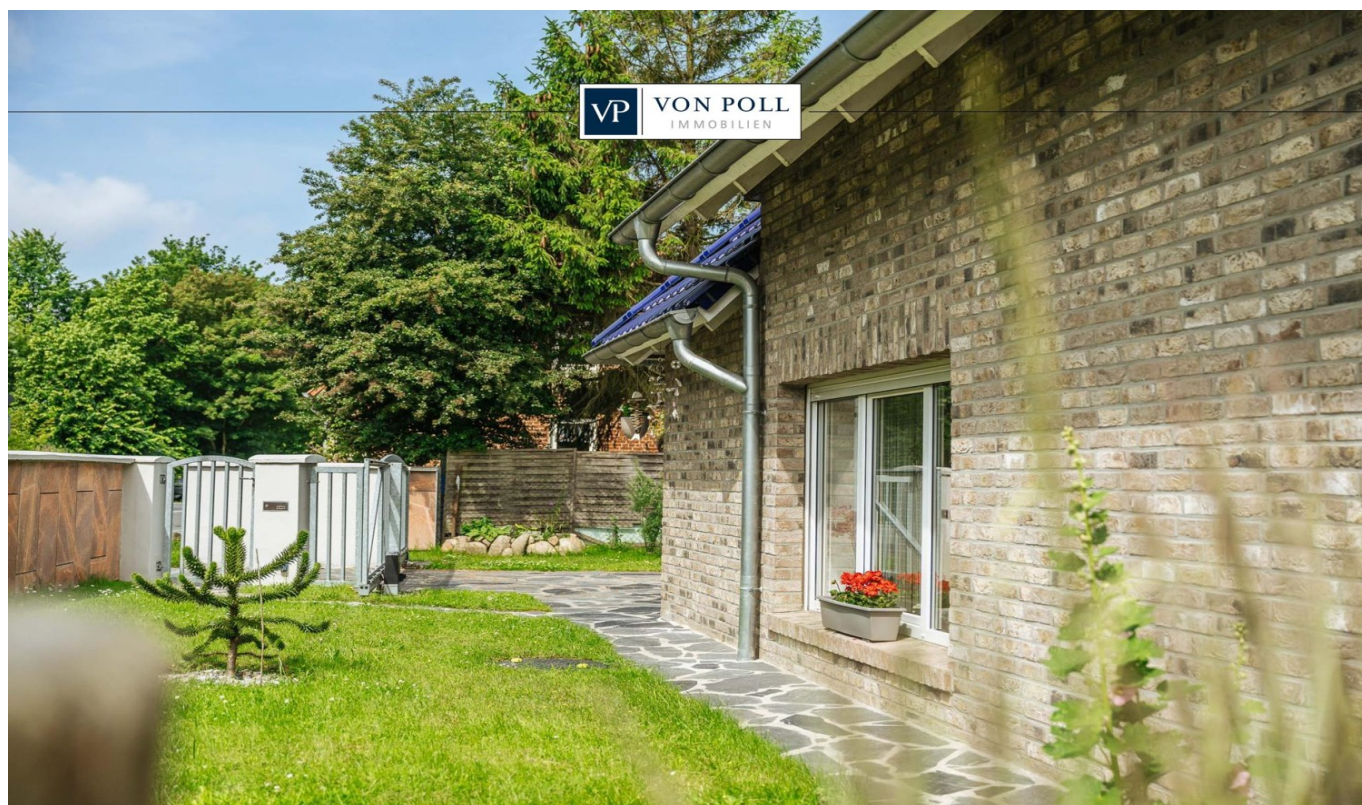


Rostock / Nienhagen – Nienhagen

# Neuwertiger Wohnraum auf einem idyllischen Grundstück

*CODICE OGGETTO: 25092030*



PREZZO D'ACQUISTO: 370.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 678 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25092030              |
| Superficie netta    | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 1                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1936                  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 370.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Caminetto, Giardino / uso comune                                          |

CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.06.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 20.00 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2016                                |

CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen**

## Una prima impressione

Willkommen an einem Ort, an dem Ruhe, Natur und stilvolles Wohnen auf besondere Weise zusammenfinden. Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus erzählt eine Geschichte von handwerklicher Qualität, feinem Gespür für Ästhetik und dem Wunsch nach einem Zuhause, das Geborgenheit schenkt. Ein Ort, an dem man aufatmet – sei es dauerhaft oder als ganz persönlicher Rückzugsort.

Auf ca. 95?m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche erwartet Sie ein Wohnerlebnis, das Charme und moderne Technik gekonnt vereint. Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohnbereich mit behaglichem Specksteinofen – ein Platz zum Ankommen, zum Innehalten, zum Leben. Durch die großen Fenster in Südausrichtung flutet das Licht den Raum, der Blick schweift über das gepflegte, eingefriedete Grundstück – Ihr ganz eigenes, kleines Paradies.

Die hochwertig ausgestattete Landhausküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Edle Natursteinfliesen, die sich durch nahezu alle Wohnräume ziehen, unterstreichen den hochwertigen Anspruch des Hauses – robust, stilvoll und angenehm fußwarm. Verputzte Wände, feiner Deckenstuck und ausgewählte Materialien schaffen ein Ambiente, das Wärme und Geborgenheit vermittelt.

Das Badezimmer überzeugt mit bodentiefer Dusche, integrierten Deckenspots und harmonisch aufeinander abgestimmten Oberflächen – ein moderner, funktionaler Raum, der mit seiner ruhigen Gestaltung zum Verweilen einlädt.

Im Dachgeschoss ist der Ausbau bereits vorbereitet: Ob Gästezimmer, Atelier oder Homeoffice – der Freiraum für Ihre Ideen ist vorhanden, Leitungen wurden bereits verlegt.

Technisch ist das Haus bestens aufgestellt: Eine Weishaupt-Gastherme (Bj. 2020), teilweise elektrische Außenrollläden, ein vorbereiteter Glasfaseranschluss sowie zwei Regenwasserzisternen à 1.500?l ermöglichen ressourcenschonendes Wohnen mit hohem Komfort. Die 2022 durchgeführte Kernsanierung verleiht dem Gebäude energetisch und gestalterisch neuen Glanz.

Das ca. 678?m<sup>2</sup> große, eingefriedete Grundstück ist pflegeleicht angelegt und dennoch grün und lebendig – ein Gartenparadies, das zum Durchatmen einlädt. Eine überdachte Terrasse im Hofbereich, Wege aus Polygonalplatten, ein großzügiges Einfahrtstor sowie

eine massive Garage mit viel Stauraum unterstreichen den durchdachten Außenbereich. Die Klinkerriemchen-Fassade sorgt für eine wertige, zeitlose Eleganz.

Ein bereits genehmigter Dachterrassenbau mit ca. 35?m<sup>2</sup> eröffnet zusätzliches Potenzial – ein wunderbarer Ort für Sonnenstunden und einen weiten Blick über Ihr neues Zuhause.

Die Lage? Ostseeehe, grün und bestens angebunden.

Umgeben von Wiesen und Wäldern genießen Sie die Nähe zur Natur – mit der Ostsee ganz in der Nähe. Direkt vor Ihrer Tür starten wunderschöne Rad- und Wanderwege, die Sie durch die Rostocker Heide oder in Richtung Küste führen. Der Strand von Markgrafenheide, das beliebte Ausflugsziel Schnatermann oder auch Karls Erdbeerhof lassen sich bequem mit dem Fahrrad erreichen.

Und das Beste: In nur ca. 25 Minuten sind Sie mit dem Rad in der Rostocker Innenstadt – entspannt, leise und klimafreundlich. So kann das Auto ruhig stehen bleiben.

Ob Hauptwohnsitz oder Zweitwohnsitz – dieses Haus bietet Raum für Lebensqualität. Einziehen, aufatmen und das Besondere genießen: Dieses Zuhause vereint hochwertige Substanz mit Stil und Naturnähe – ein echtes Unikat, das heute schon bereit für morgen ist.

**CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen**

## Dettagli dei servizi

- ca. 95?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup>
- Klinkerriemchen an der Fassade
- Überdachte Hofterrasse
- Einfahrtsbereich mit Naturstein-Polygonalplatten befestigt
- Bereits genehmigter Dachterrassenbau mit ca. 35?m<sup>2</sup> Fläche

**CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 20.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODICE OGGETTO: 25092030 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)