

Rostock / Nienhagen – Nienhagen

# Einfamilienhaus auf liebevoll angelegtem Grundstück | Zufahrt über Privatstraße

Objektnummer: 24092042



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 585 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

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

Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092042
Wohnfläche	ca. 111 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	80.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Flur - ca. 8,74 m<sup>2</sup>
- 02 WC - ca. 2,85 m<sup>2</sup>
- 03 HWR - ca. 4,22 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - ca. 12,43 m<sup>2</sup>
- 05 Wohnzimmer - ca. 32,12 m<sup>2</sup>
- 06 Wintergarten - ca. 7,00 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

- 01 Flur - ca. 4,27 m<sup>2</sup>
- 02 Bad/WC - ca. 7,55 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafzimmer - ca. 11,66 m<sup>2</sup>
- 04 Kinderzimmer - ca. 12,37 m<sup>2</sup>
- 05 Gästezimmer - ca. 7,91 m<sup>2</sup>

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: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Ein erster Eindruck

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das Komfort und Natur perfekt miteinander verbindet. Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 liegt auf einem ca. 585 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück, das über eine private Zufahrt zu erreichen ist. Hier erwartet Sie und Ihre Familie eine ruhige, abgeschirmte Umgebung, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Betreten Sie das Haus und genießen Sie das Gefühl von Sicherheit und Komfort, das die moderne Videogegensprechanlage bietet – Sie können bequem sehen, wer vor der Tür steht. Mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet das Haus ideale Voraussetzungen für das Familienleben. Der gemütliche Wohnbereich mit Kamin sorgt für wohlige Wärme und lädt zu entspannten Abenden ein. Der mit Strom beheizte Wintergarten ermöglicht es Ihnen, das ganze Jahr über den Blick in den gepflegten Garten zu genießen. Drei geräumige Schlafzimmer und ein Vollbad bieten genügend Platz für jedes Familienmitglied. Im Erdgeschoss finden Sie zudem ein praktisches Gäste-WC. Die großzügige Küche und das helle Wohnzimmer schaffen den perfekten Rahmen für gemeinsame Stunden. Zudem sorgt das Mosaikparkett für eine elegante und behagliche Atmosphäre. Der weitläufige Garten, ein echtes Paradies für Kinder und Erwachsene, lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen ein. Ein Schuppen und ein Carport bieten praktische Abstellmöglichkeiten, während die umgebaute Garage als Werkstatt kreativen Raum für handwerkliche Hobbys bietet. Zusätzlich wurde die Gaszentralheizung im Jahr 2017 erneuert, wodurch die zukünftige Wärmeversorgung zuverlässig sichergestellt ist. Dieses Einfamilienhaus bietet eine ideale Kombination aus Komfort, Sicherheit und einer ruhigen Lage, die durch eine gute Verkehrsanbindung ergänzt wird. Perfekt für Familien, die nach einem gepflegten, gemütlichen Zuhause suchen, in dem sie sich rundum wohlfühlen können. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Gespräch vollumfänglich vor. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.



Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Ausstattung und Details

- ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 585 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 4 Zimmer
- Kamin
- beheizter Wintergarten
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Videogegensprechanlage
- Zufahrt erfolgt über private Zuwegung
- öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe
- grüner, parkähnlicher Garten mit Abstellmöglichkeiten

Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Nienhagen, ein Stadtteil im Nordosten der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, circa 10 km vom Stadtzentrum entfernt. Der ursprünglich dörfliche Ortsteil von Rostock, welcher sich entlang der Bäderstraße in Richtung Hinrichshagen, dem Erholungsgebiet "Rostocker Heide" und dem Ostseebad Graal-Müritz befindet, erfreut sich seit einigen Jahren vor allem bei Familien sehr großer Beliebtheit. So entstanden in den vergangenen Jahren viele neue Wohnhäuser für Familien, was vorrangig der Nähe zum Seehafen mit attraktiven Arbeitgebern zuzuschreiben ist. Zum Seehafen fährt man mit dem Pkw nur 10 Minuten, ins Stadtzentrum von Rostock nur 15 Minuten. Das Ausflugsziel "Schnatermann" erreichen Sie in 15 min mit dem Fahrrad. Zum 9 km entfernten Ostseestrand in Markgrafenheide benötigt man circa 30 min mit dem Rad und 13 min mit dem Auto. Über die Anschlussstelle Rostock-Nord der A 19 erreichen Sie die A 20 in nur wenigen Minuten und sind somit schnell in Lübeck oder auch in Berlin. Durch die Busverbindung und die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe sind Sie mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der RSAG mit den Linien 16 und 18 gut an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock angebunden.



Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 80.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24092042 - 18146 Rostock / Nienhagen – Nienhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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