

Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

# Maritime Eleganz: Meerblick inklusive

*Número de propiedad: 23092017*



PRECIO DE COMPRA: 890.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 530 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## De un vistazo

Número de propiedad	23092017
Superficie habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	890.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.03.2033	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## La propiedad





Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## La propiedad



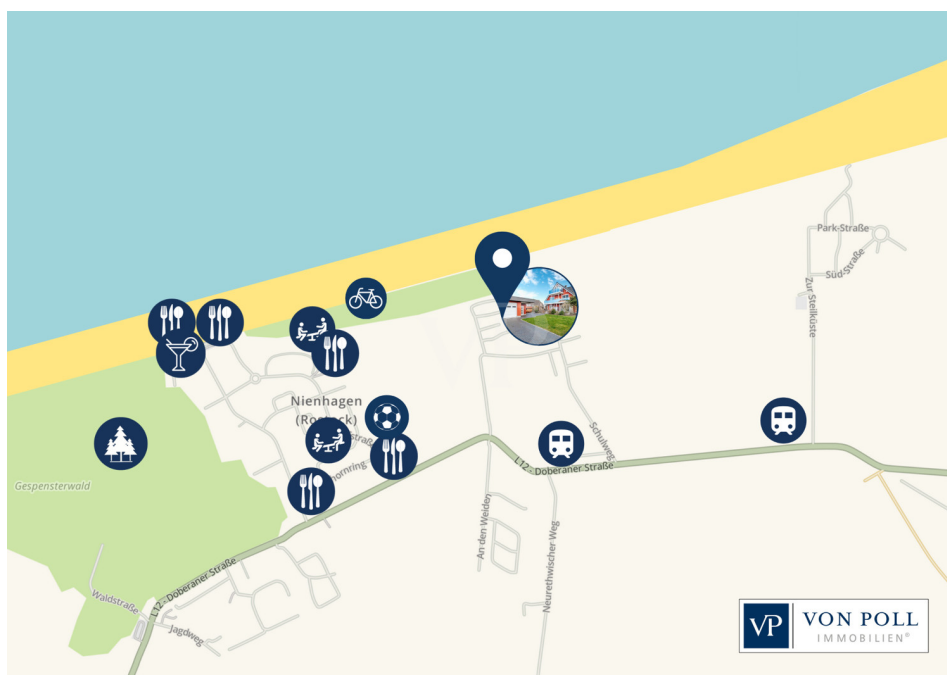
Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## La propiedad



Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## Una primera impresión

Nur einen Steinwurf vom Meer & Strand entfernt!!! Diese Doppelhaushälfte befindet sich in bester Lage im wunderschönen Ostseebad Nienhagen umgeben von Feld & Flur sowie gehobener Wohnbebauung und nur wenige Gehminuten vom Ostseestrand entfernt. Eine ausgewogene Harmonie zwischen hohem Freizeitwert und zahlreichen Entfaltungsmöglichkeiten zeichnen diese hervorragende Lage aus. Es erwartet Sie eine stilvolle und hochwertige Immobilie mit gehobener Ausstattung und vielen angenehmen Extras. Die im Jahr 2005 erbaute Villa bietet für die Doppelhaushälfte eine komfortable Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> verteilt über drei Ebenen. Sie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 2 Schlafzimmer und den stilvollen, mit 3 Glasgiebeln versehenen Spitzboden - das Atelier - ein absolutes Highlight! Für den besonderen Wohnkomfort im Haus sorgen die lichtdurchfluteten Räume, verschiedene Balkone mit Meerblick, zwei Kamine, ein luxuriöses Vollbad, eine separate, neuwertige Sauna sowie zwei Terrassen und ein wunderschön angelegtes, grünes Grundstück runden diese Immobilie perfekt ab. Neben der gehobenen Ausstattung, der Lage und dem Meerblick ist die moderne Raumaufteilung ein mehr als positives Attribut dieser Immobilie. Durch die großzügigen Flächen und das durchdachte Raumkonzept entsteht ein wohnliches Ambiente, das Sie begeistern wird! Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 umfangreiche Modernisierungen u.a. im energetischen Bereich durchgeführt, so dass das Haus modern und zeitgemäß ist. Das gepflegte, eingefriedete Grundstück ist eine Südlage und bietet ausreichend Platz für Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien. Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisches Tor auf eine gepflasterte Auffahrt und bietet vor der großen Garage Stellfläche für die Gäste. Sehr gern stellen wir Ihnen diese gehobene Immobilie vollumfänglich vor! Überzeugen Sie sich selbst!

Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## Detalles de los servicios

- \* direkter Meerblick!
- \* circa 200 m<sup>2</sup> Fläche in Massivbauweise auf 3 Etagen
- \* Grundstück in Südlage
- \* 300 m Fußweg zur Ostsee
- \* energieeffiziente Luftwärmepumpe
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus
- \* hochwertiger Fliesenboden
- \* 2 Terrassen
- \* viele bodentiefe Fenster sorgen für viel Licht und einzigartigen Ausblick
- \* Atelier mit Kamin und Meerblick!
- \* neuwertige Saunatonne
- \* große und geräumige Garage mit Fenster
- \* Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück
- \* Grundstück ist komplett eingefriedet (Zaun und Hecke)

Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## Todo sobre la ubicación

Das Ostseebad Nienhagen liegt an der Bäderstrasse Warnemünde - Bad Doberan. Die Ortschaft Nienhagen befindet sich direkt an der Ostsee. Geschichte und Gegenwart sind hier in eigener und besonderer Art dokumentiert. Die alten reetgedeckten Bauernhäuser, umgeben von alten Baumbeständen, in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, das angrenzende Landschaftsschutzgebiet und der „Gespensterwald“ mit seinen markanten Baumformen, prägen das Ortsbild ebenso wie die neu entstandenen Wohngebiete. Vom Haus führt Sie ein circa 300 m langer Fußweg zur Steilküste mit dem naturbelassenen Steinstrand. Dort können Sie den Tag mit einem kleinen Meerblick-Workout starten oder der Sonne in lauen Sommernächten beim Eintauchen ins Meer zuschauen. Ein idealer Wohlfühlort! Der Standort ist zentral zwischen Rostock/Warnemünde und Bad Doberan gelegen. Die Städte sind jeweils ca. 8 km entfernt und per PKW, öffentlicher Busverbindung oder mit dem Rad gut zu erreichen. Die Ortschaft zeichnet sich ebenfalls durch die verkehrsgünstige Lage durch die Anbindung an die A20 (Lübeck - Stettin) und die A19 (Rostock -Berlin) aus. Der Flughafen Rostock Lage ist ca. 40 km entfernt. Über die A 20 und die A 19 erreichen Sie ganz komfortabel die Großstädte Hamburg und Berlin. Das Ostseebad Nienhagen verfügt über eine regionale Busverbindung. Darüber hinaus bestehen gut ausgebaute Radwege. Einkaufsmöglichkeiten und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im 2 km entfernten Elmenhorst. Nienhagen zählt zum Naherholungsgebiet. Genießen Sie frische Ostseeluft und erleben Sie die zahlreichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten, ohne auf die wirtschaftlichen Vorteile und die Nähe zur Hansestadt Rostock verzichten zu müssen. Den Strand erreichen Sie fußläufig in gerade einmal 300 Metern!



Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Número de propiedad: 23092017 - 18211 Nienhagen – Ostseebad Nienhagen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)