Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen

# Traumhaus zwischen Ostsee und Golfplatz I Strandnahes, exklusives Architektenhaus auf herausragendem Grundstück mit viel Privatsphäre

***CODE DU BIEN: 25092011P***

**SURFACE HABITABLE:** ca. 180 m$^2$ • **PIÈCES:** 3 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.243 m$^2$

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25092011P |
| Surface habitable | ca. 180 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 2009 |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | Sur demande |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2020 |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 250 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz naturel léger |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 09.01.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 65.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | B |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2009 |

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

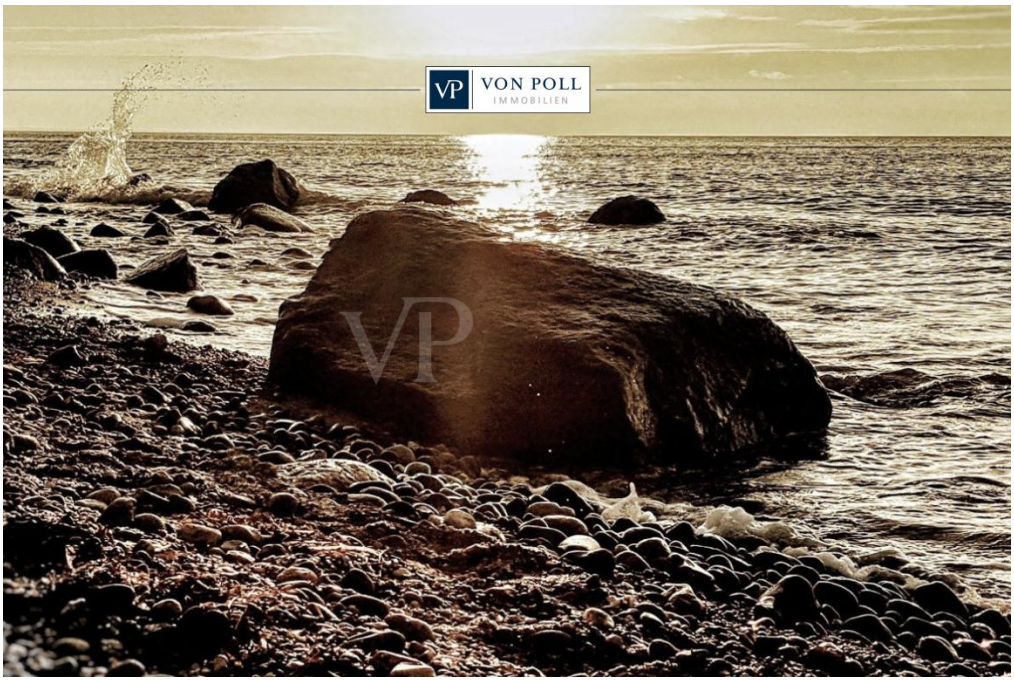
# La propriété

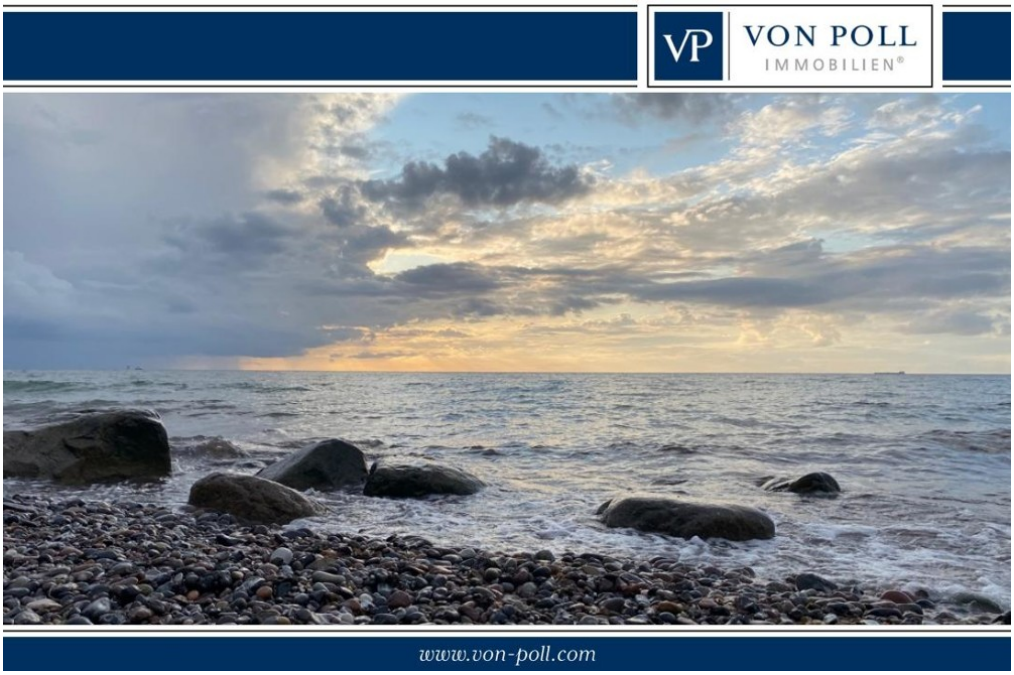
**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# Une première impression

Lassen Sie sich verzaubern I Traumlage und Lebensqualität pur!

Es erwartet Sie 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 bezaubernd angelegten Grundstück. Eine gelungene Symbiose und Harmonie, die absolut beeindruckt.
Es erwartet Sie eine stilvolle Architektur, hochwertig und luxuriös ausgestattete, lichtdurchflutete Räume unter einem offenen, exzellenten Wohnkonzept, wunderschön ergänzt und abgerundet durch die in sämtliche Himmelsrichtungen ausgerichteten, teilweise überdachten Terrassen und dem fachmännisch gestalteten grünen, maritimen Grundstück.
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 Wohn-Essbereich, der zu großen Teilen aus raumhohen Glaselementen bestehend den Blick nach innen wie außen schweifen lässt. Es erwartet Sie ein beeindruckender Bereich zum Leben, Lachen, Lieben, Feiern, Reden und Genießen! Wunderschön ergänzt durch die exklusive Küche mit vorgelagerter großer Kochinsel, bei der das Kochen oder auch nur das Verweilen einfach Spaß macht!
Die obere Wohnebene hält die verglaste Galerie, zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Ankleidezimmer, das große Wellness-Masterbad mit freistehender Badewanne, Regendusche, Sauna und vorgelagertem Balkon bereit, die Sie über eine komfortable Podest Treppe erreichen.
Komforterhöhende und überzeugend stilvolle Raffinessen des Hauses sind die raumhohen dunklen Fenster und die weißen raumhohen Innentüren mit innenliegenden Bändern, die intelligente Haustechnik, das Lichtsystem, die Außen-Raffstores, die Alarmanlage, videogesteuerte Eingangstor, der Kamin sowie das 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. Dieses Haus verzaubert mit dem Betreten vom ersten Moment an!

Der exklusive Baustil unter Verwendung qualitativ hochwertiger, luxuriöser Materialien und die Ausgestaltung des Innen- und Outdoorbereichs, die Gestaltung des Grundstücks sowie die Lage runden dieses Architektenhaus perfekt ab und machen es zu einem ganz besonderen Highlight!

Wir begleiten den Verkauf dieser einzigartigen Immobilie diskret. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass weitere Details und Informationen zur Immobilie ausschließlich in einem persönlichen Gespräch übermittelt werden. Sehr gern stehen wir Ihnen hierfür zur Verfügung!

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# Détails des commodités

* 400 m zum weißen Ostseestrand
* stilvoll modernes, lichtdurchflutetes Architektenhaus
* raumhohe Alu-Fenster- u. Türelemente mit 3 fach-Verglasung
* außenliegende, moderne Raffstores, zentral zu betreiben über die intelligente Haustechnik
* zwei vollausgestattete Einbauküchen
* Design Gästeduschbad
* Masterbad mit freistehender Badewanne, Sauna und vorgelagertem Südbalkon
* hochwertige Sanitärkeramik und Armaturen
* Fußbodenheizung
* Parkettboden und moderner, hochwertiger Fliesenboden
* Betontreppe mit qualitätsvollem Echtholzhandlauf
* exklusive raumhohe weiße Innentüren mit innenliegenden Bändern
* 3 Terrassen und 1 Balkon
* Klimaanlage
* Einbauschränke
* Einbaulampen/Designlichtsystem mit Abhängungen und Schattenfugen
* hochwertiges und umfangreiches Schaltersystem / digitale Steuerung
* Alarmanlage
* Kamin
* Außenkamin
* Solarthermieanlage
* 70 m² große Doppelgarage mit separatem Haustechnikraum
* beeindruckend angelegtes, eingefriedetes grünes Grundstück mit hoher Privatsphäre
* Außendusche
* Bewässerungsanlage
* umlaufende Außenbeleuchtung I Grundstück mit umfassender Lichtanlage

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# Tout sur l'emplacement

Küstenwälder und Dünenlandschaften direkt vor der Haustür! Dieser Lebenstraum befindet sich in einer außergewöhnlich schönen und ruhigen Lage mit unmittelbarer Ostseenähe (Fußweg max. 10 min) 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.
Im Norden schließt sich direkt das Naturschutzgebiet Stoltera an, eine teilweise über 20 m hohe Steilküste mit schmalem 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!
Das Ostseebad Warnemünde ist nur einen Katzensprung entfernt und bequem fußläufig, mit dem Rad oder dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. 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 Bootsliegeplätzen 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.
Die Autobahnen A20 und A19 mit den weiterführenden Schnellstraßen und der Stadtautobahn schaffen einen perfekte und schnelle Anbindung und ermöglichen eine unkomplizierte An- und Abreise in sämtliche Himmelsrichtungen.

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.1.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODE DU BIEN: 25092011P - 18119 Rostock / Diedrichshagen – Diedrichshagen**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com