Rostock – Schmarl

Bezugsfertiger Lebenstraum mit maritimen Flair I modern-ökologisches Architektenhaus am Wasser

??????? ????????: 25092010P

???? ??????: 525.000 EUR • ?????????: ca. 131 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 559 m²

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ??? ?????

??????? ????????	25092010P
?????????	ca. 131 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2003
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	525.000 EUR
?????????	Käuferprovision 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 150 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	17.03.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	31.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2003

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?? ???????

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

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

??????

N
W
O
S

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

??? ????? ????????

Ein absolut gelungenes Doppelhaus mit einem ganz eigenen Stil am idyllisch gelegenen Warnowstrand mit maritimen Flair!
Eine Verbindung aus stilvoller Architektur, ökologischen Highlights, modernster Technik und Energieeffizients.
Ruhig 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 gehobene 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 zwei Terrassen, den angeschlossenen Abstellraum, zwei Stellplätze, zwei Gartenhäuser sowie einen Holzunterstand bereit.
Die im Jahre 2003 massiv erbaute Doppelhaushälfte verfügt über ca. 118 qm reine Wohnfläche, verteilt auf 3 Ebenen und hält 4 Zimmer und eine große Galerie (Umbau zum 5. Zimmer möglich) bereit. Der Architektenentwurf zeichnet sich durch eine modern-ökologischen Bauweise aus, die wiederum durch schadstoffarme Baustoffe, natürliche Belichtung und optimierte Temperatur- und Feuchteregulierung herausragt. Zur ökologischen Architektur gehört u.a. der Lehminnenputz, der im gesamten Haus verwandt wurde und zu einem gesunden Raumklima führt. Wunderschön zeigt sich hier die Handschrift der Innenarchitektin! 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 - und damit die Verbindung in den Süden, Westen und Norden - 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.

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

????????????? ??? ???????

* durchdachtes Architektenhaus mit vielen Highlights
* 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

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25092010P - 18106 Rostock – Schmarl

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Corinne Briesemeister

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com