Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

Klassische Altbauvilla I Eine Perle auf bezauberndem, parkähnlichem Grundstück in Warnownähe

??????? ????????: 25092034P

???? ??????: 1.150.000 EUR • ?????????: ca. 200 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.836 m²

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25092034P
?????????	ca. 200 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1900
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	1.150.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 350 m²
??????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	21.07.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	71.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1900

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

?? ???????

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

Hiermit bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit zum Erwerb einer klassischen Altbauvilla gelegen in einem der attraktivsten Stadtteile Rostocks, in Gehlsdorf!
Eine Rarität und ein Paradies auf Erden - für Naturliebende und alle diejenigen, die das Besondere suchen - in unmittelbarer Nähe zum Warnowufer.
Zum Verlieben schön!

Das bezaubernde Anwesen mit seiner faszinierenden Größe ist eine weitläufige, grüne Oase mit wunderschönem, vielseitig nutzbarem Nebengelass. Eingebettet auf diesem idyllischen, parkähnlichen Grundstück bietet die herrschaftlich anmutende Altbauvilla Stil, viel Platz, wertvolle Privatsphäre und nahezu uneingeschränktes Nutzungspotenzial.
Ein Haus mit Historie, welches um 1900 für den ärztlichen Direktor der Gehlsheimer Klinik erbaut und 1990 vollumfänglich modernisiert wurde
Die Villa wartet mit viel Charme und Eleganz auf und bietet das gewisse Etwas auf einem sonnenverwöhnten, vollständig eingefriedeten Grundstück.
Der klassische Stil in solider Massivbauweise ist unverkennbar und bietet ein einzigartiges Raumgefühl mit dem Potenzial den Traum, auf eben ein ganz besonderes eigenes Haus mit viel Lebensqualität, zu verwirklichen!
Mit viel Gespür und Liebe zum Detail ist das Haus ausgestattet und fortwährend gepflegt worden. In den 90iger Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen und Erneuerungen zur Hebung des Wohnstandards vorgenommen, ohne ihm dabei den einmaligen Charme zu nehmen.
Besonders hervorzuheben ist der Charme und die Eleganz des Hauses, die Opulenz der Räume mit den stilvollen Parkett- und Dielenböden, den traumhaft hohen Decken und Türen, den großen Fensterelementen, den Echtholztüren, den Öfen und der formvollendeten Echtholzpodesttreppe.
Das aktuelle Wohnkonzept hält in der Beletage mit ihren ca. 110 m² ein einladendes Entre und Treppenhaus, das imposante Esszimmer mit angeschlossenem, lichtdurchfluteten Wintergarten und behaglichem Kaminofen, das Wohnzimmer mit einem gesetzten Ofen, die Küche mit Einbauküche und vorgelagerten Essbereich, ein Schlafzimmer sowie das Masterbad mit Bidet bereit. Die Räume des Wohn- und Esszimmers sind mit einer Schiebetür miteinander verbunden und ermöglichen hierüber die Schaffung eines "Tanzsaals" bei Bedarf. Ausgestattet mit wunderschönem Parkett, einzelangefertigten Türen und Zargen, großen Fenstern und luftigen Raumhöhen bilden sie den Mittelpunkt des Hauses und sind ein wahres Highlight. Hier lässt es sich Leben, Lachen, Feiern, Reden und Genießen!
Die obere Wohnebene hält eine separate Wohneinheit mit weiteren Schlafzimmern, einer

Einbauküche sowie ein Duschbad bereit. Derzeit ein idealer, absolut großzügiger Gästebereich.
Das Haus ist zudem vollständig unterkellert. Der wertvolle Wohnkeller bietet ausreichend Platz für Wellness, Hobby, Arbeiten und Werkeln sowie Lagerung und rundet damit diese Immobilie perfekt ab. Dieser fast 100 m² große Bereich bietet unglaublich viel Potenzial und lässt das Herz Vieler höher schlagen!

Die repräsentative Immobilie bietet auf ihrem ca. 1.400 qm großen, parkähnlichen Grundstück alten Baumbestand, eine Vielzahl an Grün- und Blühpflanzen, die Terrasse mit ausreichend Sitzgelegenheiten und führt damit zu einer einmalig ruhigen und naturverbundenen Atmosphäre. Hier lässt es sich herrlich entspannen. Einem englischen Cottage Garten gleich sind einzelne Grundstücksteile ganz geborgen angelegt und warten mit bezaubernden Gäste- und Gartenhäusern auf. Es finden sich absolut idyllische Rückzugsorte. Hier findet jeder seinen Lieblingsplatz!

Für Fragen, weitergehende Informationen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

- parkähnliches Grundstück in Warnownähe
- stilvolle Stadtvilla
- klassischer Altbaucharme
- hohe Räume mit mehr als 3 m Raumhöhe
- Parkettböden
- 4 Bäder
- 2 separate Wohneinheiten
- Jalousien
- großer Wohnkeller
- Garage
- Gäste- und Gartenhäuser u.a. ein Fachwerkhaus und ein Backsteingebäude
- 2 Heizungsanlagen
- laufende Instandhaltungen und Modernisierungen

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

Erstklassige Wohnlage in Rostock-Gehlsdorf!

Die privilegierte Lage an der Warnow, die Nähe zum historischen Zentrum der Hansestadt Rostock sowie zur Ostseeküste machen den Ortsteil Gehlsdorf zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Hansestadt Rostock.

Seit langem gilt Gehlsdorf als gehobenes Wohnviertel. Hier finden Sie sowohl alte herrschaftliche Villen als auch moderne Wohnhäuser. Die lange Uferpromenade an der Warnow, die zahlreichen Segelboote und Yachten sorgen für die alltägliche Briese maritimen Hansestadt-Flairs. Diese abwechslungsreiche und charaktervolle Umgebung mit zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren und Durchatmen ist für Jung und Alt gleichermaßen attraktiv.

Dank der guten Infrastruktur und Anbindung ist Gehlsdorf mit seiner natürlichen Umgebung eine attraktive Alternative zum innerstädtischen Wohnen in Rostock.
Durch direkte Busverbindungen und den Fährverkehr über die Warnow ist der Ortsteil an das Nahverkehrsnetz Rostocks angeschlossen.

In Gehlsdorf-Zentrum sind alle Nahversorgungseinrichtungen vorhanden, wie ein Edeka, Netto, eine Poststelle, ein Reisebüro, verschiedene Bäcker und Friseure sowie eine Apotheke. Hausärzte, Physiotherapien, Zahnarzt, Kiefernchiruge und Logopäde decken den medizinischen Bedarf umfassend.
Darüber hinaus sind in Gehlsdorf verschiedene Kitas und eine Grundschule vorhanden.

Durch den großen Wiro-Sportpark gibt es zudem ein umfassendes Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie sowie eine Schwimmhalle!

Das schöne Ostseebad Warnemünde und der gesamte Westen Rostocks kann schnell durch den Warnow-Tunnel erreicht werden. Über die direkte Anbindung zur A19 sind Sie absolut flexibel.

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ????????: 25092034P - 18147 Rostock / Gehlsdorf – Gehlsdorf

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

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

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