



DR. TASLER & PARTNER
Immobilien – Projekt GmbH



DR. TASLER & PARTNER
Verwaltungsgesellschaft mbH

Ostsee und Seebad Warnemünde im eigenen Haus in Ruhe genießen

18119 Rostock, Reiheneckhaus zum Kauf

Objekt ID: 0194Sche



Wohnfläche ca.: **125 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **580.000 EUR**



Ostsee und Seebad Warnemünde im eigenen Haus in Ruhe genießen

Objekt ID	0194Sche
Objekttypen	Haus, Reiheneckhaus
Adresse	18119 Rostock
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	125 m ²
Nutzfläche ca.	10 m ²
Grundstück ca.	371 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1996
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Fernblick, Fliesenboden, Gäste-WC, Laminatboden, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrakottaboden, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3 % inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen





DR. TASLER & PARTNER
Immobilien – Projekt GmbH



DR. TASLER & PARTNER
Verwaltungsgesellschaft mbH

Verkäufer zahlt Maklerprovision in gleicher Höhe.

Kaufpreis

580.000 EUR



Objektbeschreibung

Innerhalb des beliebten Wohngebiets "Am Streuwiesenweg" hat das zum Verkauf anstehende Haus durch seine Randlage mit freier unverbaubarer Sicht bis zur Dorfkirche Lichtenhagen und den beiden Holländer-Windmühlen einen besonderen Stellenwert.

Regelmäßig kann man auf dem angrenzenden Feld Rehe und Kraniche beobachten.

Das Reihen-Endhaus mit 5 Zimmern wurde im Jahr 1996 in solider Bauweise und moderner Architektur massiv in Kalksandstein mit Rotsteinfassade, teilweise mit Holz verkleidet und mit zwei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet.

Die Fenster in der Giebelwand nach Osten lassen viel Morgensonne ins Haus.

Als einziges Haus im Wohngebiet hat das Dachgeschoss eine Gaube, welche Licht- und Sichtverhältnisse verstärkt.

Unter dem abgeschleppten Dach befindet sich der Carport für einen kurzen Weg ins Haus, daneben ein zweiter PKW-Stellplatz.

Auf der Süd-Terrasse mit freiem Blick ins Grüne bietet ein Schuppen Sichtschutz zum Nachbarn.

Als Endhaus bietet diese Immobilie mit ihrer komfortablen Grundstücksgröße und dem sehr schön angelegten Süd-Garten einen ausgezeichneten Wohn- und Erholungswert.

Erdgeschoss

Windfang: 2,90 m²

Hauswirtschaftsraum: 3,10 m²

Flur: 6,05 m²

Wohnzimmer: 28,40 m²

Küche: 8,04 m² (geschlossen)

Gäste-WC: 1,57 m²

Terrasse: ca. 8,00 m² (50% = 4,00 m²)

Außen-Abstellraum ca. 3,00 m²

Obergeschoss

Kinderzimmer 1: 10,51 m²

Kinderzimmer 2: 10,46 m²

Schlafzimmer): 15,94 m²

Bad: 7,88 m²

Flur: 3,44 m²

Dachgeschoss:

Arbeitszimmer

inkl. Abstellraum: 23,00 m²



Ausstattung

- Fußboden im Erdgeschoss in Terrakotta-Platten
- Essbereich im Wohnzimmer mit Fußbodenerwärmung
- Fliesenfußboden im Bad
- Teppichfußböden im Ober- und Dachgeschoß
- Bad mit Dusche und Wanne, 2 Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im HWR
- Holztreppe über 2 Etagen
- ausgebautes Dachgeschoß mit Wohn- und Abstellraum
- Gaube im Dachgeschoß nach Süden
- Kunststofffenster
- Erdgas-Brennwert-Heizung im HWR 2018 neu
- Carport am Haus
- zusätzlicher Pkw-Stellplatz am Haus
- Süd-Terrasse mit kleinem Schuppen
- großer Schuppen seitlich am Haus
- Haus und Grundstück sind sehr gepflegt
- Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten

Sonstiges

Diedrichshagen, der westliche Ortsteil des Seebades Warnemünde, gehört zu den besonders gefragten Wohnlagen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Dementsprechend groß ist der Wertzuwachs bei Wohnhäusern in den letzten Jahren. Das ist nicht nur für Anleger interessant, sondern gibt auch Eigennutzern ein gutes Gefühl für ihre Kaufentscheidung. Hoher Wohnwert vereint sich mit langfristiger Wertstabilität.





Das Haus ist seit der Fertigstellung 1996 an die jetzigen Bewohner vermietet.
Die Nettokaltmiete beträgt 1.295 EUR.

Energieverbrauchskennwert 101,7 kWh/m²a D 2018 Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	22.02.2024
Gültig bis	22.02.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2018
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch	101,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Diedrichshagen, der westliche Ortsteil des Seebades Warnemünde ist ruhig und gediegen, fast etwas ländlich mit schmucken Häusern, Pensionen und Hotels.

Durch den starken Zuzug der letzten Jahre in die neuen Wohngebiete "Streuwiesenweg" und "Kantenweg" entwickelte sich eine komplette Infrastruktur mit guter öffentlicher und privater Verkehrsanbindung.

Direkt vor Ihrer Haustür finden Sie Restaurants, einen modernen Reiterhof sowie den Ostseegolfclub mit seiner 27-Lochanlage.

Beliebt ist auch das Ortsteilzentrum mit Einkaufsmarkt, Tagesküche, Hotel, Physiotherapie, Yogaschule und Arztpraxis.

Die Steilküste und der Ostseebadestrand sind ca. 700 m entfernt. Dort befindet sich auch das beliebteste Ausflugsziel der Rostocker, die "Wilhelmshöhe".

Bis nach Warnemünde mit seinem unverwechselbaren Flair aus Weltoffenheit und Gemütlichkeit sind es nur wenige Minuten mit den städtischen Buslinien 36 und 37.

Noch schöner ist allerdings ein Spaziergang am Strand ins Seebad mit Blick auf die ein- und auslaufenden Schiffe und Luxusliner.





DR. TASLER & PARTNER
Immobilien – Projekt GmbH



DR. TASLER & PARTNER
Verwaltungsgesellschaft mbH



Seebad Warnemünde Strand und Yachthafen



Seebad Diedrichshagen



Luftbild von Süd



Warnemünde Strand



Warnemünde Alter Strom



Warnemünde Wilhelmshöhe





Gartenseite von Süd



Eingangsseite von Nordost

