

Exposé

Einfamilienhaus in Rostock

Stilvolles Wohnhaus in privilegierter Lage an der Ostsee in Hohe Düne



Objekt-Nr. **OM-452266**

Einfamilienhaus

Verkauf: **755.000 €**

Ansprechpartner:
Horst Dr. Theel

18119 Rostock
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	400,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese freistehende Bauhaus-Villa in einer der begehrtesten Lagen Rostocks ist mehr als eine Immobilie — sie ist ein Statement: zeitlose Architektur, kompromisslose Energieeffizienz, maritimes Lebensgefühl.

2011 als Holzständer-Fertighaus errichtet, atmet das Gebäude dank seiner Holzwolle-Dämmung im Sommer kühl, im Winter warm.

2023 wurde die gesamte Haustechnik in den Bestzustand gebracht: Photovoltaik, Strom Speicher, Wärmepumpe, 500l Wasserspeicher, Wallbox.

Heute trägt das Haus die Energieklasse A+ — und damit das, was 2026 wirklich zählt.

Zwei kastenförmige Bauteile, ein flaches Walmdach, präzise gesetzte Fensteröffnungen.

Die Architektur folgt den Prinzipien der Bauhaus-Bewegung — klare Formen statt Dekoration — und übersetzt sie in eine kompakte, energieeffiziente Form. Das Ergebnis ist ein Haus, das warm und einladend ist.

Ein Haus, das auf Sie wartet — nicht umgekehrt.

Nicht jedes Haus muss ein Hauptwohnsitz sein. Manche Häuser sind perfekt dafür gemacht, ein zweites Leben zu öffnen — eines, das weiter weg vom Alltag liegt, näher am Wasser, näher bei sich selbst. Hohe Düne ist genau so ein Ort. Und dieses Haus ist für genau diese Art zu leben gebaut.

Das Sommerhaus für die Familie.

Wenn die Schule schließt, fängt hier das echte Leben an: Strand in 500 Metern, Yachthafen vor der Tür, Rad- und Wanderwege durch die Rostocker Heide. Wer hier seinen Sommer verbringt, kommt zurück — Jahr für Jahr.

Das Homeoffice am Meer.

Glasfaser im Haus, eine direkte Bahnverbindung nach Berlin in gut zwei Stunden, ruhige Räume mit Tageslicht. Für Selbstständige, Freiberufler oder hybride Arbeiter, die ihre konzentriertesten Wochen lieber zwischen Salzlucht und Wellen verbringen als im Großraumbüro.

Der private Rückzugsort.

Manche Lebensphasen brauchen einen eigenen Raum — Zeit zum Schreiben, Lesen, Nachdenken, Durchatmen. Ein Ort, der nicht erst hergerichtet werden muss, wenn man ankommt. Der einfach da ist, wenn man ihn braucht.

Was alle drei verbindet: niedrige Nebenkosten dank A+ und Photovoltaik, wartungsarme Technik, schlüsselfertige Übergabe ab dem 1. Juli 2026.

Sie kommen an — und alles ist bereits bereit.

Wir freuen uns auf Sie und Ihr ernstgemeintes Interesse

Ausstattung

Leben, Wohnen, Genießen.

Ein offener Wohn- und Essbereich von rund 40 m² mit Kamin und direktem Terrassenzugang.

Die Küche kombiniert pflegeleichte Holzoptik-Fronten mit einer 2024 erneuerten Arbeitsplatte aus brasilianischem Azul Macaubas — einem blauen Quarzit, der dem Raum eine fast galerieartige Präsenz gibt.

Wohn-/Essbereich ca. 40 m²

Küche mit Quarzit-Platte 2024 12 m²

Duschbad· 4,5 m²

Hauswirtschaftsraum· 7,3 m²

Terrasse mit Garten·

Rückzug mit großem verglastem Balkon.

Über eine gerade Treppe erreicht man das großzügige Bad mit Eckbadewanne, zwei Schlafzimmer (26 m² und 14 m²), ein separates Ankleidezimmer — und einen offenen Balkon mit großzügiger Verglasung zum Innenraum. Ein stiller Ort für den ersten Kaffee und das letzte Buch.

Schlafzimmer I 26 m²

Schlafzimmer II 14 m²

Bad mit Eckbadewanne· 12 m²

Ankleidezimmer· 7 m²

Balkon mit Glasfront zum Innenraum 8 m²

Die komplette Modernisierung 2023 macht aus dem Haus eine eigene kleine Energiestation. Photovoltaik produziert den Strom, er wird gespeichert, die Wärmepumpe heizt und die Wallbox lädt das E-Auto.

Stromkosten im Jahr 2025 ca 400€ inklusive E-Auto!

Photovoltaikanlage 9,7 kWp

Stromspeicher 14,5 kWh 2023

Wärmepumpe 2023

Wasserspeicher 500l 2023

Wallbox E-Mobilität 11 kW

Fußbodenheizung gesamtes Haus

Glasfaseranschluss ist verlegt

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Diese Anzeige ist die letzte Chance ohne Makler 25000€ gespart

Lage

Hohe Düne ist nicht nur ein Stadtteil — es ist ein Lebensgefühl zwischen Seekanal, Yachthafen und Strand.

Hier wohnt man nicht nur, hier lebt man.

Zwischen Hafen und Stadt.

Hohe Düne zählt zu den exklusivsten Wohnlagen Rostocks. Eingebettet zwischen Seekanal, Ostseestrand und dem renommierten Yachthafen Hohe Düne — und doch nur eine kurze Personenfähre vom mondänen Warnemünde entfernt.

Strand in 500 Metern. Yachthafen mit Restaurants und Marina vor der Tür.

Die Rostocker Heide für lange Spaziergänge und Fahrradtouren ist in der Nähe.

Über die Fähre und S-Bahn ist man in rund 25 Minuten am Rostocker Hauptbahnhof — und in gut zwei Stunden in Berlin und Hamburg.

Ostseestrand 500 m

Yachthafen Hohe Düne fußläufig

Personenfähre nach Warnemünde 5 Min

S-Bahn Warnemünde → Hbf Rostock 20 Minuten

Rostocker Heide unmittelbar

Berlin (Bahn)~ 2 h 15

Hamburg (Auto)~ 2 h

Ostseeküste 54.18° N

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohnbereich



gerade Treppe zum Obergeschoss

Exposé - Galerie



PV Anlage

145 ^{m²} WOHNFLÄCHE	400 ^{m²} GRUNDSTÜCK
4 / 2 ZIMMER / BÄDER	A ⁺ ENERGIEKLASSE
2011 BAUJAHR	2023 MODERNISIERT
500 ^m ZUM STRAND	0 € KÄUFERPROVISION




Aus den Originalplänen

Reduziert auf das Wesentliche.

Zwei kastenförmige Bauteile, ein flaches Walmdach, präzise gesetzte Fensteröffnungen. Die Architektur folgt den Prinzipien der Bauhaus-Bewegung — klare Formen statt Dekoration — und übersetzt sie in eine kompakte, energieeffiziente Form. Das Ergebnis ist ein Haus, das ruhig wirkt — und doch warm und einladend ist.

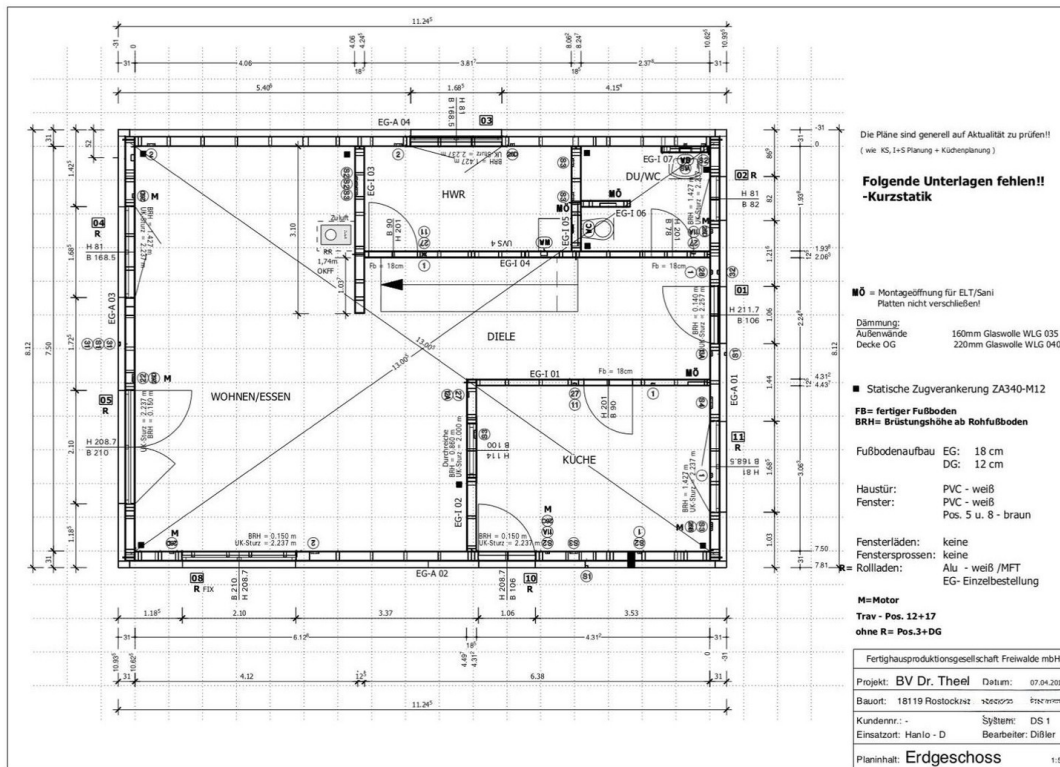
Exposé - Galerie

 <p>ENERGIEKLASSE</p>		
/01	Photovoltaikanlage	9,7 kWp
/02	Stromspeicher	14,5 kWh
/03	Wärmepumpe	2023
/04	Wallbox E-Mobilität	11 kW
/05	Fußbodenheizung	gesamtes Haus
/06	Glasfaseranschluss	verlegt

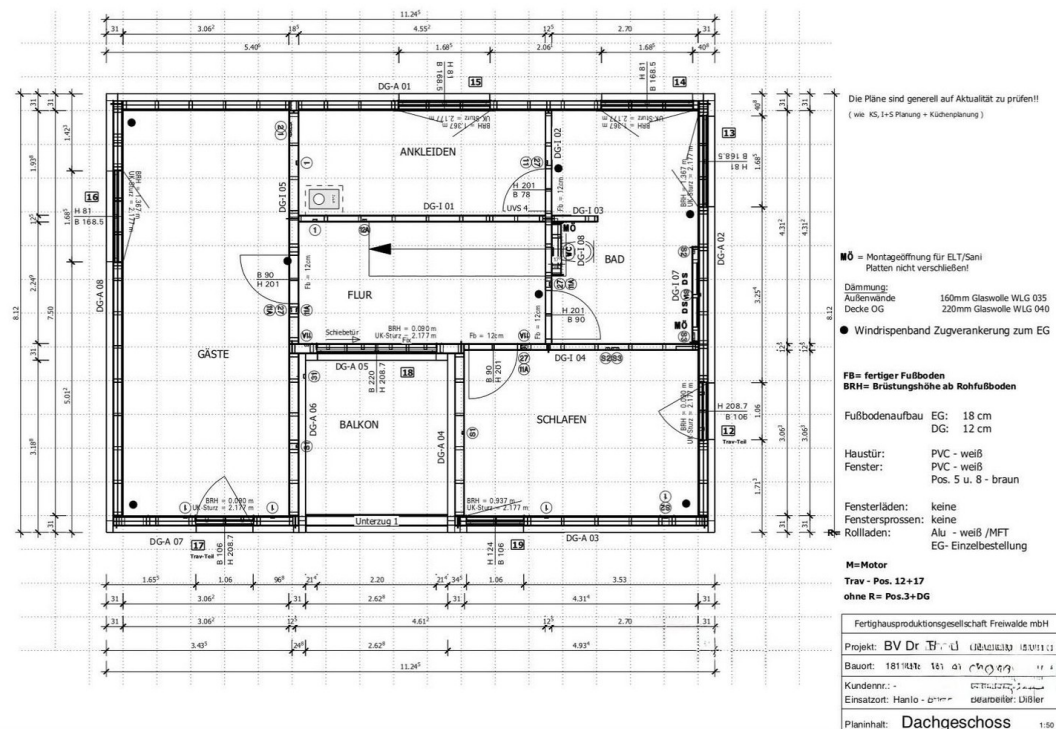
Ausstattung

Ostseestrand	500 m
Yachthafen Hohe Düne	fußläufig
Personenfähre nach Warnemünde	5 Min
S-Bahn Warnemünde → Hbf Rostock	20 Min
Rostocker Heide	unmittelbar
Berlin (Bahn)	~ 2 h 15
Hamburg (Auto)	~ 2 h

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss