

Kritznow

# Helles Einfamilienhaus mit 5 Zimmern in Randlage und sonnigem Garten mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 26092028



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 600 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26092028</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>495.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Krüppelwalmdach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 188 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1995</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>116.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>10.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1995</b>

Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und moderne Einfamilienhaus auf einem ca. 600m<sup>2</sup> großen Grundstück in Randlage, strahlt schon von außen mit seiner Klinkerfassade und den Sprossenfenstern Wohlfühlatmosphäre aus. Gelegen in einer ruhigen Sackgasse, am Ortsrand von Kritzmow, bietet dieses Haus auf einer Wohnfläche von ca. 122m<sup>2</sup> ausreichend Platz für verschiedene Lebensentwürfe und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien.

Der Eingangsbereich ist hell und luftig gestaltet und empfängt Sie herzlich. Der großzügige Wohnbereich des Hauses mit den großen Fensterfronten bildet das Herzstück des Hauses. Von hieraus genießen Sie den Ausblick in den liebevoll angelegten Garten und die angrenzenden Grünflächen. Der Essbereich ist groß genug für eine Tafel, an der eine Familie oder Freunde Platz haben. Der Kaminofen sorgt für zusätzliche Behaglichkeit. Die von hier aus zugängliche Terrasse lädt zum Genießen sonniger Stunden ein, eine Markise spendet angenehmen Schatten an heißen Sommertagen.

Die moderne Einbauküche in der separat zugänglichen Küche ist durchdacht gestaltet - hier wird das Kochen zur Freude.

Ideal zum Arbeiten im Homeoffice oder auch als Gästezimmer eignet sich ein im Erdgeschoss befindliches Zimmer. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein modernisiertes Gäste-WC.

Im Obergeschoss gibt es drei weitere Zimmer, die sich an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen. Das ebenfalls bereits modernisierte Badezimmer verfügt über eine geräumige, ebenerdige Dusche mit Echtglas-Abtrennung.

Platz für Ihre Hobbys findet sich im Kellergeschoss des Hauses. Neben dem Heizungsraum haben eine Waschküche, ein Trockenraum und derzeit eine Werkstatt Ihren Platz. Sie wünschen sich eine eigene Sauna? Dann ist für die Unterbringung einer Sauna im Keller bereits ein Anschluss vorbereitet.

Vom Keller aus haben Sie Zugang zum Garten über eine überdachte Treppe.

Aufgrund der Randlage bietet das Grundstück nicht nur einen schönen Blick sondern auch ausreichend Privatsphäre, ein weiterer Vorteil dieser Immobilie.

Auf der Zufahrt vor dem Haus finden mindestens zwei PKW Platz. Ihr Elektrofahrzeug können Sie hier ganz bequem dank installierter Wallbox laden.

**Eine angenehme Nachbarschaft mit gepflegten Häusern rundet das Angebot ab.**

**Insgesamt handelt es sich hier um eine rundum stimmige Immobilie, die wir Ihnen gern in einem Gespräch vollumfänglich vorstellen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow**

## **Ausstattung und Details**

- **moderne Einbauküche**
- **Kaminofen**
- **Gäste-WC**
- **Wallbox**
- **Sauna-Anschluss**
- **Gerätehaus im Garten**
- **zusätzlicher Einbruchschutz**
- **voll unterkellert**

**Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in dem südwestlich an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock angrenzenden Ort Kritzmow. In dieser sehr beliebten und nachgefragten Wohngegend in einem gewachsenen Gebiet kann man die Natur genießen, profitiert von einer guten Infrastruktur mit diversen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ist gleichzeitig gut angebunden an die Hansestadt Rostock. Diese erreichen Sie mit dem PKW über die Satower Straße aber auch über die Bundesstraße 103.

In nur wenigen Fahrminuten gelangen Sie von hier aus auch auf die Autobahnen A 20 und A19 und dadurch in alle Richtungen. Selbstverständlich können Sie ebenso den öffentlichen Nahverkehr nutzen. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Kindertagesstätten befinden sich in Kritzmow und im Rostocker Stadtteil Stadtweide, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Umkreis ebenfalls mehrere vorhanden. Den sportlichen Aktivitäten kann man sehr gut bei vor Ort beheimateten Vereinen nachkommen.

**Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26092028 - 18198 Kritzmow**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Corinne Briesemeister**

---

**Fährstraße 18a, 18147 Rostock**

**Tel.: +49 381 - 44 74 11 00**

**E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**