

Rostock - Brinckmansdorf

# Haustraum in Stadtnähe I Familienfreundliches Walmdachhaus I sonniges Grundstück I bevorzugter Lage

Objektnummer: 26092050



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 597 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf**

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

**Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf**

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 26092050                   |
| Wohnfläche   | ca. 145 m <sup>2</sup>     |
| Dachform     | Krüppelwalmdach            |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 1993                       |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Freiplatz |

|                               |                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 490.000 EUR                                                                    |
| Haustyp                       | Einfamilienhaus                                                                |
| Provision                     | Käuferprovision 3,57 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises.    |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2020                                                                           |
| Zustand der Immobilie         | renovierungsbedürftig                                                          |
| Bauweise                      | Massiv                                                                         |
| Nutzfläche                    | ca. 174 m <sup>2</sup>                                                         |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergie-verbrauch        | 117.80 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 03.09.2036     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993              |

Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

## 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: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf**

## Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Stil und Charakter in einem der beliebtesten Stadtteile Rostocks -  
Brinckmansdorf

Sie suchen ein stilvolles, lichtdurchflutetes Haus mit pflegeleichtem, sonnigem Grundstück in innerstädtischer Lage? Gefunden!

Auf einem wunderschön grünen, parkähnlichen Grundstück in einer ruhigen Anliegerstraße gelegen, befindet sich dieses großzügige und einladende Walmdachhaus. Mit viel Gespür und Liebe zum Detail wurde es in massiver Bauweise im Jahre 1993 errichtet. Es erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen, viel Gemütlichkeit unter einem hohen Wohlfühlfaktor. Ein Zuhause!

Ein Friesengiebel hält den Eingangsbereich mit kleinem Vorflur bereit und heißt Sie herzlich Willkommen. Im freundlich hell gefliesten Erdgeschoss befindet sich der großzügige Flur von dem aus das Gäste WC, die große Wohnküche mit direktem Terrassen-/Gartenzugang, den angeschlossenen Hauswirtschaftsraum und dem ca. 40 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich mit Kamin erreichen. Der Wohnbereich beeindruckt mit großen, bodentiefen Fensterelementen, die einen herrlichen Blick und den Zugang auf die Terrasse und ins Grüne ermöglichen. Perfekt ergänzt wird dieser Raum durch den gemütlichen Kamin. Der Mittelpunkt des Hauses zum Leben, Lachen, Feiern, Reden und Genießen! Wunderschön ergänzt durch die angrenzende separate Wohnküche, bei der das Kochen oder auch nur das Verweilen einfach Spaß macht.

In das Obergeschoss führt eine gewendelte Holzterrappe. Sie führt auf eine den Schlafzimmern und dem Bad vorgelagerte Galerie, die vielfältig nutzbar ist und ausreichend Platz für einen Arbeitsbereich oder eine kleine Bibliothek bietet. Der kleine vorgelagerte Balkon sorgt für Helligkeit und eine angenehme Stimmung.

Das große Masterbad bietet eine Eckbadewanne und eine Dusche. Zwei der drei Schlafzimmer haben Zugang zu dem grundstücksseitig ausgerichteten 2. Balkon zur Südseite, der im zweiten Giebel gelegen ist.

Das grüne Grundstück, von Bäumen, Hecken und Blütensträuchern umsäumt und eingefasst, bietet einen ganz privaten Rückzugsort mit verschiedenen Sitz- und Nutzungsmöglichkeiten. Hier kann man selbst die Abendstunden gemütlich ausklingen lassen. Wer lieber die Morgensonne mag und sein Frühstück gern auf einer Sonnenterrasse genießt, hat hierzu ebenso die Möglichkeit. Die großzügige Auffahrt bietet nicht nur ausreichend Stellplätze, sondern hält zudem einen komfortablen Doppelcarport bereit.

**Diese Immobilie ist eine besondere Gelegenheit. Nutzen Sie den bestehenden  
Modernisierungsbedarf und machen Sie es zu Ihrem Zuhause!  
Gern stellen wir Ihnen das Haus vollumfänglich vor!**

**Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf**

## Ausstattung und Details

- \* ruhige stadtnahe Lage
- \* besondere Bauweise über 2 Giebel mit Balkonen
- \* Grundstück in Südausrichtung
- \* großer Terrassenbereich
- \* 2 Balkone
- \* großzügige Räumlichkeiten
- \* ideale Grundrisschnitte
- \* Galerie
- \* Kamin
- \* große Fensterelemente tlw. Rundbogenfenster
- \* Außenjalousien tlw.
- \* Doppelcarport
- \* weitere Stellplätze
- \* Modernisierungsbedarf u.a. im Bad, perspektivisch Heizung und Dachdämmung
- \* Renovierungsbedarf

**Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf**

## Alles zum Standort

Diese beliebte Lage in absoluter City-Nähe überzeugt!

Brinckmansdorf zählt zu den gefragten Stadtteilen der Universitäts- und Hansestadt Rostock. Die Nähe zur Rostocker Innenstadt, die vorhandene sehr gute Infrastruktur, der Stadtpark und der Verkehrsanschluss überzeugen.

Der Stadtpark in Brinckmansdorf lockt Jung und Alt ins Freie. Hier kann man die Natur genießen, Spazieren gehen, Radeln, Toben, Klettern und Rodeln und damit sehr viel Spaß haben. Auch das Flußbad ist nicht weit entfernt.

Für Familien befindet sich im Ortsteil eine Kindertagesstätte, die fußläufig in circa 5 Minuten zu erreichen ist. Die ebenfalls im Stadtteil gelegene Grundschule "John Brinckman" ist circa 750 Meter von der Immobilie entfernt. Weiterführende Schulen und Gymnasien findet man im angrenzenden Ortsteil Kassebohm und in der Rostocker Innenstadt. Die Bushaltestelle ist praktisch vor der Haustür.

Wer den Stadtverkehr meiden möchte gelangt in nur circa 6 Fahrminuten zum Einkaufszentrum Globus inklusive Baumarkt, Banken, eine Poststelle, eine Apotheke und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

.

Eine Anbindung auf die Autobahn A19 befindet sich nur ein paar Fahrminuten entfernt. Über die Autobahn können Sie in gerade einmal 20 Minuten im schönen Ostseebad Warnemünde und damit am feinen weißen Sandstrand sein!

**Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf**

## Sonstige Angaben

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**Objektnummer: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf**

## **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)**