

Rostock - Brinckmansdorf

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

Property ID: 26092050



PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 597 m²

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

At a glance

Property ID	26092050
Living Space	ca. 145 m ²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1993
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	490.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 174 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	03.09.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	117.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

The property



Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

The property



Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

The property



Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

The property



Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

The property



Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

The property



Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

The property



Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

A first impression

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 m² 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!**

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Details of amenities

- * 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

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

All about the location

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!

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Other information

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.

Property ID: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com