

Rostock - Brinckmansdorf

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

CODE DU BIEN: 26092050



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 597 m²

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26092050
Surface habitable	ca. 145 m²
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	490.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 174 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	117.80 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Une première 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!**

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Détails des commodités

- * 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

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com