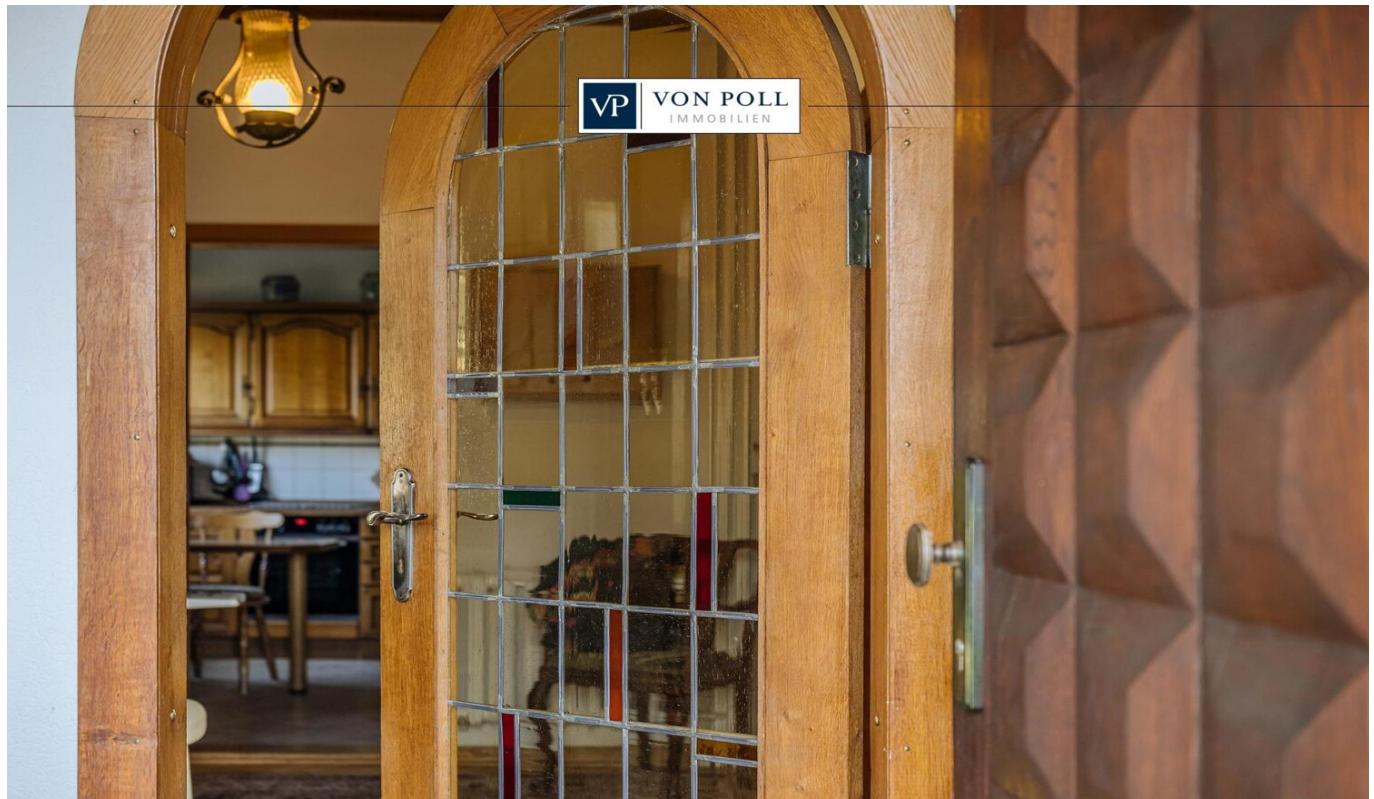


Rostock – Brinckmansdorf

# Haustraum in begehrter Lage | Klassische Altbauvilla auf einem ruhigen, innenstadtnahem Grundstück

????????? ??????????: 25092050



????? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 165 m<sup>2</sup> • ????????: 6 • ?????? ????: 848 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25092050
???????????	ca. 165 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	4
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1968
????? ??????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	625.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????????????	ca. 350 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ???????????, ??????, ?????, ???????????????, ????????, ????????

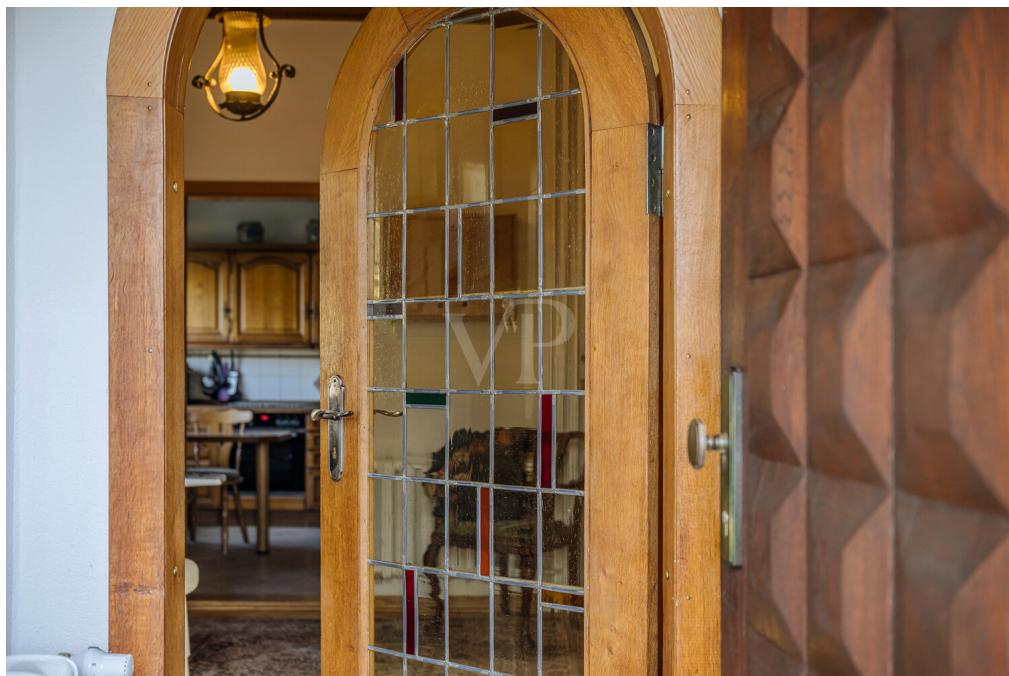
????????? ??????????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	123.90 kWh/m²a
???????????????	13.09.2035	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	1968
		????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

?? ???????



???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

?? ??????



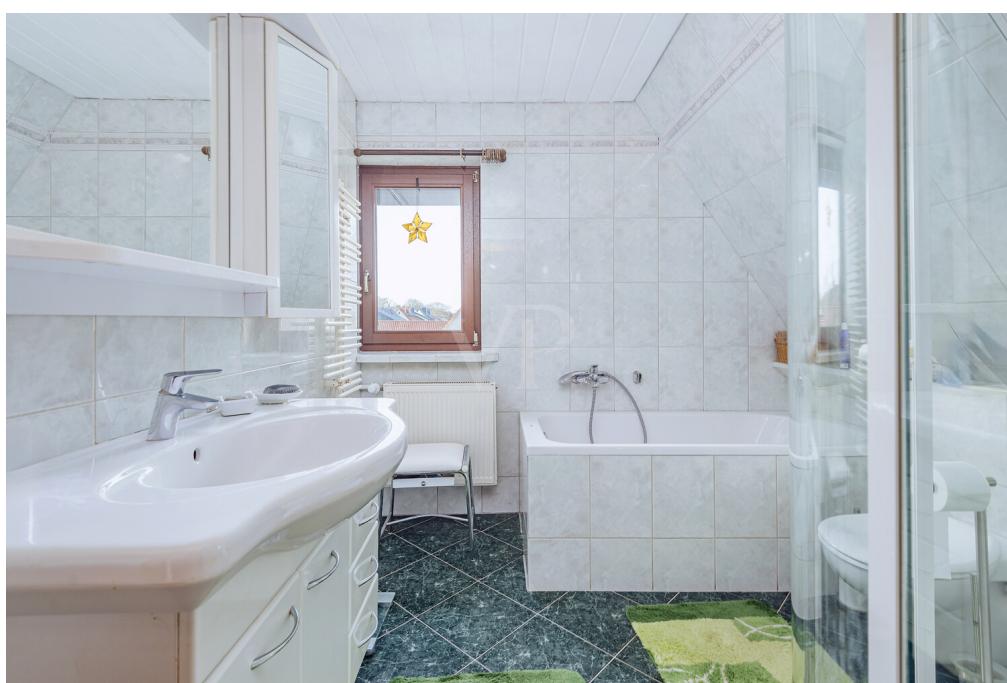
???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

?? ??????



???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

?? ???????



???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

?? ??????



???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

?? ???????



????????? ?????????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

???????



???? ? ?????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ???? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

## ??? ????? ????????

Rarität! Ein ganz besonderes Haus für ganz besondere Menschen.

Hiermit bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit zum Erwerb einer klassischen, äußerst gepflegten, stilvollen Altbauvilla gelegen in einem der attraktivsten Stadtteile Rostocks, in Brinckmansdorf!

Diese Immobilie, ein zeitloser Klassiker, wartet mit viel Charme und Eleganz auf und bietet das gewisse Etwas auf einem sonnenverwöhnten, vollständig eingefriedeten Grundstück in ruhiger, naturnaher Lage unter unmittelbarer Innenstadtnähe!

Der klassische, charmante Stil in solider Massivbauweise ist unverkennbar und bietet ein einzigartiges Raumgefühl mit dem Potenzial den Traum, auf eben ein ganz besonderes eigenes Haus mit viel Lebensqualität, zu verwirklichen!

Mit viel Gespür und Liebe zum Detail ist das Haus ausgestattet und fortwährend gepflegt worden. In den 90iger Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen und Erneuerungen zur Hebung des Wohnstandards vorgenommen, ohne ihm dabei den einmaligen Charme zu nehmen. Die besonderen Stilelemente sind bezaubernde handgefertigte Zargen und Massivholztüren mit Bleiverglasung, Schiebetüren, Fischgrätparkett im gesamten Erdgeschoss, Panoramafenster sowie eine formvollendete Echtholztreppe.

Die Immobilie empfängt Sie stilyoll und warm. Vom großzügigen Flur aus erschließen sich sämtliche Zimmer dieser Wohnebene, deren Stil und Ausgestaltung eine unvergleichliche Brillanz und Lebhaftigkeit versprüht.

Besonders schöne Annehmlichkeiten sind u.a. ein Kamin, ein Panoramafenster und eine luftige Raumhöhe von 2,80 m. Das Wohn- und Esszimmer sind über eine zweiflügeligen Echtholzglasschiebetür miteinander verbunden und ermöglichen hierüber die Schaffung eines "Tanzsaals" bei Bedarf. Ausgestattet mit wunderschönem Parkett, einzelangefertigten Türen und Zargen, Eck- und Panoramafenstern - die eine maximalen Aussicht und perfekten Lichteinfall bieten - bilden sie den Mittelpunkt des Hauses und sind ein wahres Highlight. Hier lässt es sich Leben, Lachen, Feiern, Reden und Genießen!

Perfekt ergänzt wird diese Wohnebene mit einer separaten Küche, einem Gäste-WC und einem weiteren Zimmer, welches vielfältig genutzt werden kann und aufgrund seiner Lage und Ausgestaltung als Gesellschafts- und Gästezimmer fungierte.

Die gewendelte Holztreppe führt sie in die 2. Wohnebene, die über eine kleine Galerie 2 Schlafzimmer, ein Loggia Zimmer mit raumhoher Fensterfront und fantastischem Blick sowie ein Vollbad bereithält. Der darüber gelegene Spitzboden ist über eine neue,

komfortable Holztreppe erreichbar und bietet ideale Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Werkeln oder als Stauraum.

Perfekt ergänzt wird diese Liegenschaft durch einen großen, beheizbaren Kellerbereich.

Dieser ca. 90 m<sup>2</sup> große Kellerbereich lässt das Herz eines jeden Heimwerkers und Hobbyisten höherschlagen!

Das nach Südost ausgerichtete, bezaubernde und wunderschön angelegte, Grundstück bietet Ihnen sämtliche Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. Von immergrünen Hecken und Blütensträuchern umsäumt und eingefasst bietet es Ihnen somit einen wertvollen, ganz privaten Rückzugsort mit verschiedenen Sitz- und Nutzungsmöglichkeiten. Hier kann man die Morgensonne genießen als auch die Abendstunden ganz gemütlich und geborgen ausklingen lassen.

Perfekt abgeschlossen und unterteilt wird das Grundstück durch eine über Jahrzehnte gepflegte, hohe und kräftige Hecke wodurch das Anwesen einem englischen Cottagegarten ähnelt und verzaubert. Die großzügig gepflasterte Grundstückszufahrt bietet die Zuwegung zur Garage, hält darüber hinaus weitere Stellplätze bereit und rundet diese Liegenschaft perfekt ab.

????????? ?????????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

## ???????????????? ??? ????????

- \* klassischer Stil einer Altbauvilla
- \* charmante und lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- \* hohe Räume
- \* großzügige Raumaufteilung
- \* Fischgrätelparkett
- \* Echtholztüren mit Bleiverglasung
- \* Kamin mit Kassette eingefasst in Marmor und Granitstein
- \* Panoramafenster
- \* Loggia-Zimmer
- \* Dielenböden
- \* Sauna
- \* vollständig ausgebauter Spitzboden
- \* voll unterkellert
- \* unglaubliche 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* Mehrgenerationen möglich
- \* ideale Grundstücksgröße
- \* Garage
- \* Nebengelass - geeignet u.a. für das Abstellen von 2 PKWs
- \* ruhige, innenstadtnahe Lage in gehobenem Wohnumfeld

???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

## ??? ??? ??? ????????

Diese beliebte, ruhige und naturnahe Lage in absoluter City-Nähe überzeugt!

Die Immobilie liegt in zentraler Lage im schönen und grünen Ortsteil Brinckmansdorf. Brinckmansdorf zählt zu den gefragtesten Stadtteilen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Nähe zur Rostocker Innenstadt, die vorhandene sehr gute Infrastruktur, die Freizeitmöglichkeiten und Parks sowie der günstige Verkehrsan schluss in alle Himmelsrichtungen überzeugen.

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!

???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 123.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25092050 - 18055 Rostock – Brinckmansdorf

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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