

Rostock - Brinckmansdorf

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

Codice oggetto: 26092050



PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 597 m²

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26092050
Superficie netta	ca. 145 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 174 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	117.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

La proprietà



Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Una prima impressione

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!**

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Dettagli dei servizi

- * 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

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26092050 - 18055 Rostock - Brinckmansdorf

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com