Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Reservierung aufgehoben: Solides Einfamilienhaus mit Garage & sonnigem Südwest-Garten

Objektnummer: 26092046



KAUFPREIS: 465.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 491 m²

Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

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

Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26092046
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	465.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

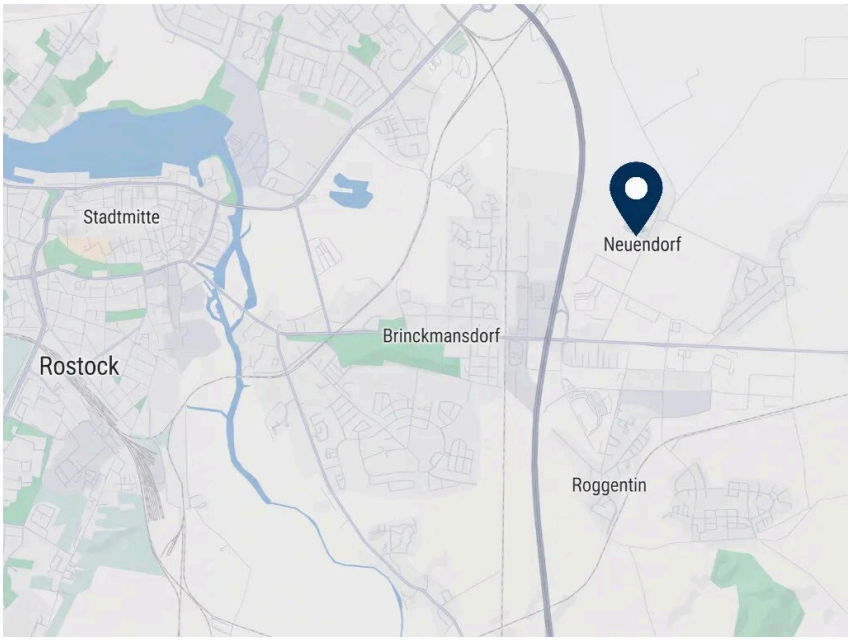
Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	94.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

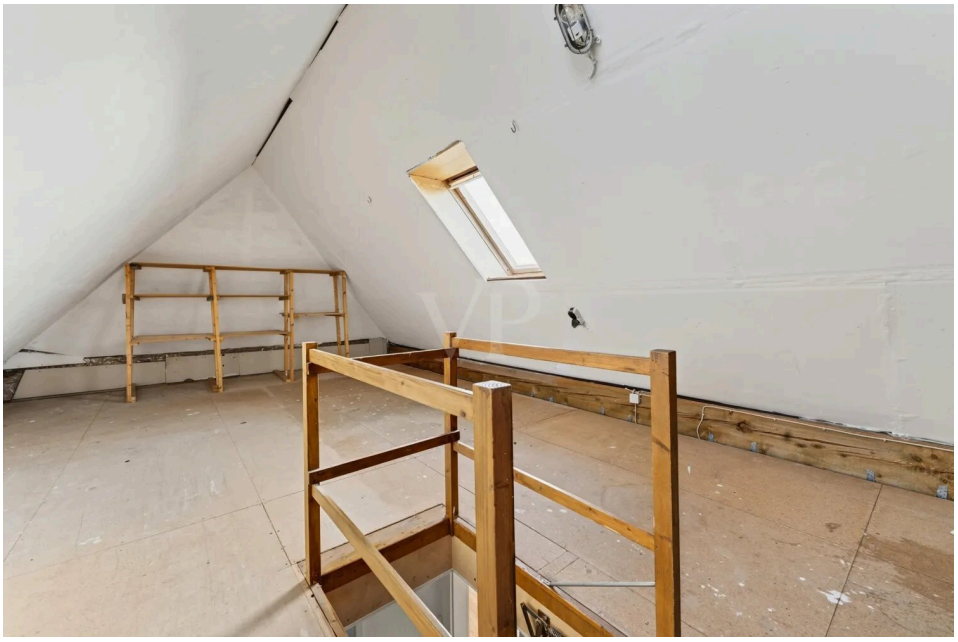
Die Immobilie





Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Grundrisse



LEGENDE

01 Windfang - 4,28 m²
02 Diele - 12,33 m²
03 Küche - 11,13 m²
04 Wohnen/Essen - 36,50 m²
05 HWR - 8,57 m²
06 Du./WC - 2,89 m²
07 PKW - 16,86 m2
08 Geräte - 5,70 m2
09 Terrasse



LEGENDE

01 Flur - 4,00 m²
02 Eltern - 17,25 m²
03 Kind I - 14,75 m²
04 Kind II - 10,90 m²
05 Bad - = 10,84 m²



LEGENDE

01 Ausbaureserve

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: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Ein erster Eindruck

Ankommen, Wohlfühlen & Aufwachsen vor den Toren Rostocks

Suchen Sie nach einem Wohnort, an dem Ihre Familie naturnah aufwachsen kann und Sie dennoch von einer hervorragenden Anbindung an die Stadt profitieren? Dieses im Jahr 1995 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus vereint großzügigen Raumkomfort, eine ansprechende Grundstücksausrichtung und die unmittelbare Nähe zur Rostocker Innenstadt zu einem erstklassigen Lebensmittelpunkt.

Mit rund 130 m² Wohnfläche und vier durchdacht geschnittenen Räumen bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für die Bedürfnisse von Familien. Den Mittelpunkt des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich, in dem ein Kamin an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Auch energetisch und technisch präsentiert sich das Objekt in einem gepflegten Gesamtzustand: Dreifach verglaste Holzfenster aus dem Jahr 2016 – teilweise mit elektrischen Rollläden – sorgen für hervorragenden Schall- und Wärmeschutz. Eine bewährte Vaillant-Gaszentralheizung aus 2010 garantiert eine verlässliche Wärmeversorgung. Das Raumangebot wird durch ein Vollbad im Dachgeschoss, ein separates Gäste-Duschbad im Erdgeschoss sowie einen geräumigen Hauswirtschaftsraum funktional abgerundet. Eine Garage bietet geschützten Stellplatz für Fahrzeuge und Fahrräder. Zudem eröffnet der Spitzboden mit rund 12 m² Ausbaureserve zusätzliches Potenzial für ein Homeoffice oder ein Hobbyzimmer. Mit kleineren Verschönerungs- und Renovierungsarbeiten erstrahlt die Immobilie im Handumdrehen in neuem Glanz und lässt sich perfekt an Ihre individuellen Vorstellungen anpassen.

Ein wesentliches Merkmal des Anwesens ist das ca. 471 m² große, gepflegte Grundstück in optimaler Südwestausrichtung, ergänzt durch einen Miteigentumsanteil an der ruhigen Privatstraße. Hier genießen Sie angenehme Sonnenstunden im Freien bei hoher Privatsphäre. Die Lage erweist sich als äußerst attraktiv: In nur etwa zehn Autominuten erreichen Sie das Rostocker Stadtzentrum, wodurch sich ruhiges Wohnen im Grünen und die schnelle Erreichbarkeit von Schulen, Kindertagesstätten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ideal ergänzen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Ausstattung und Details

- Massiv gebautes Einfamilienhaus aus 1995
- ca. 130 m² Wohnfläche verteilt auf 4 Zimmer
- ca. 12 m² Ausbaureserve im Spitzboden
- ca. 471 m² Grundstück in Südwestausrichtung (+ 20 m² Anteil an Privatstraße)
- Gaszentralheizung (Vaillant) aus 2010
- 3-fach-verglaste Holzfenster aus 2016
- teilweise elektrische Rollläden
- Vollbad im DG und Gäste-Duschbad im EG
- großzügiger Hauswirtschaftsraum
- gemütlicher Kamin
- praktische Garage
- grünes Grundstück
- ca. 10 Autominuten vom Rostocker Stadtzentrum entfernt

Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in beliebter, sonniger und ruhiger Wohnlage in Neuendorf, einem Ortsteil der Gemeinde Broderstorf – nur ca. 500 Meter von der Rostocker Stadtgrenze entfernt. Dieser Standort im direkten Speckgürtel schaffst eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Nähe.

Die Infrastruktur zeichnet sich durch kurze Wege aus: Das nahegelegene Einkaufszentrum Globus sowie Ärzte, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten. Für Familien liegen Kindergärten und Schulen im direkt angrenzenden Brinckmansdorf sowie in der Umgebung und sind ebenso wie weiterführende Schulen bestens angebunden.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort optimal erschlossen: Über die gut ausgebaute Bundesstraße sowie die schnelle Anbindung an die Autobahn A20 und A19 sind Sie perfekt an das Fernstraßennetz angebunden. Zudem bringt Sie die bahneigene Anbindung in nur 11 Minuten direkt zum Rostocker Hauptbahnhof.

Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – Brinckmansdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

BONITÄTSPRÜFUNG:
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Eigentümer.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26092046 - 18055 Rostock / Brinckmansdorf – 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com