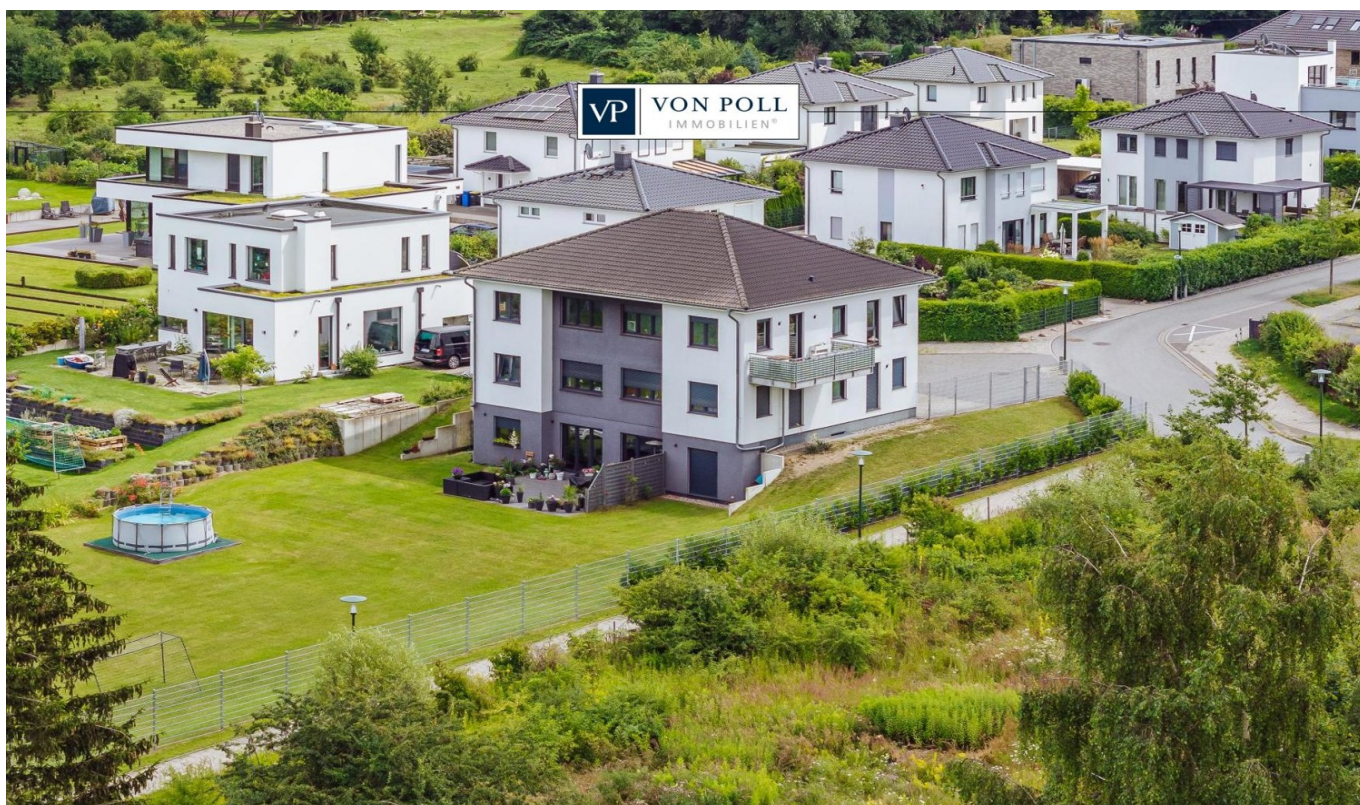


Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

# Zweifamilienhaus in gefragter Wohnlage | weitläufiges Grundstück

Objektnummer: 24092037



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 315 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.864 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092037
Wohnfläche	ca. 315 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Badezimmer	5
Baujahr	2015
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	1.280.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	17.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.02.2025	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Die Immobilie





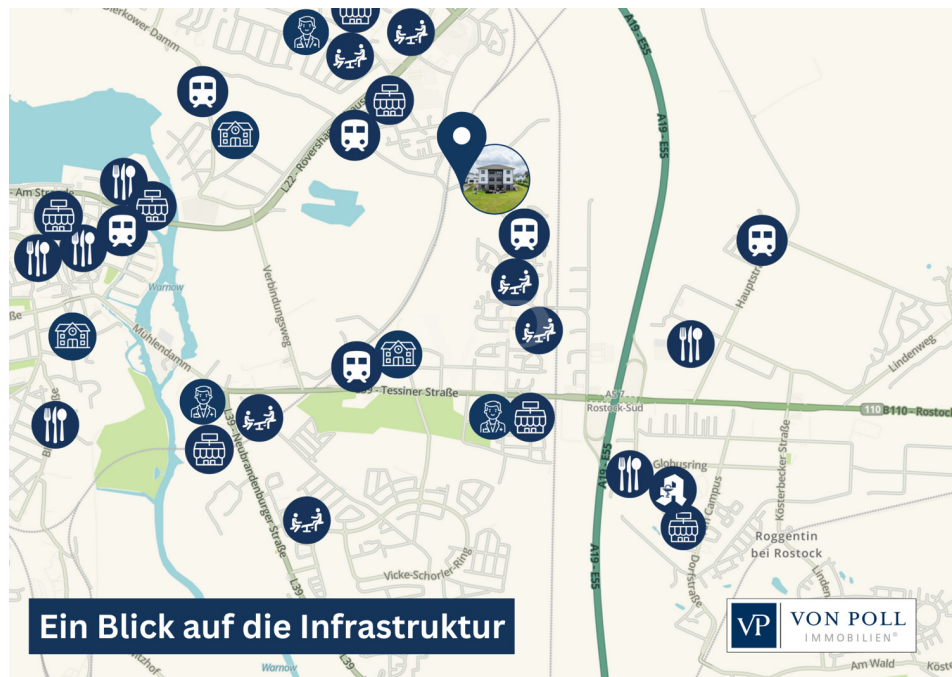
Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Grundrisse



- ① ca. 8,29 m<sup>2</sup>
- ② ca. 9,50 m<sup>2</sup>
- ③ ca. 20,48 m<sup>2</sup>
- ④ ca. 4,18 m<sup>2</sup>
- ⑤ ca. 14,96 m<sup>2</sup>
- ⑥ ca. 36,04 m<sup>2</sup>
- ⑦ ca. 8,18 m<sup>2</sup>
- ⑧ ca. 15,64 m<sup>2</sup>



- ① ca. 8,29 m<sup>2</sup>
- ② ca. 11,39 m<sup>2</sup>
- ③ ca. 13,98 m<sup>2</sup>
- ④ ca. 5,36 m<sup>2</sup>
- ⑤ ca. 1,56 m<sup>2</sup>
- ⑥ ca. 11,82 m<sup>2</sup>
- ⑦ ca. 23,28 m<sup>2</sup>
- ⑧ ca. 12,82 m<sup>2</sup>
- ⑨ ca. 4,45 m<sup>2</sup>
- ⑩ ca. 6,63 m<sup>2</sup>
- ⑪ ca. 14,81 m<sup>2</sup>



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: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Ein erster Eindruck

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum: Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erstreckt sich auf ca. 315 m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.864 m<sup>2</sup>. Erleben Sie modernen Komfort in einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Diese Immobilie wurde 2015 errichtet, befindet sich in einem exzellenten Zustand und zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung aus. Mit insgesamt 10 Zimmern, 5 Bädern, einem Balkon und einer weitläufigen Terrasse bietet das Haus reichlich Platz für Familie, Gäste und sonstige Nutzungsmöglichkeiten. Die moderne Sanitärausstattung, Fußbodenheizung in allen Räumen und elektrische Rollläden an den Fenstern sorgen für ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Auf zwei Etagen verteilt, bietet die Haupteinheit des Einfamilienhauses eine Gesamtfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>. Diese verfügt über 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 3 moderne Bäder, die perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt sind. Eine geräumige Terrasse lädt dazu ein, die malerische Umgebung zu genießen und gemütliche Stunden draußen zu verbringen. Zusätzlich bietet das Obergeschoss eine separate Einliegerwohnung mit ca. 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einheit verfügt über 3 Zimmer und 2 moderne Duschbäder, ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder als Büro- und Praxisräume. Vom Balkon dieser Wohnung aus genießen Sie einen atemberaubenden Blick über Rostock – eine Aussicht, die Tag und Nacht für unvergessliche Augenblicke sorgt und das Wohnen in dieser Immobilie zu einem einzigartigen Erlebnis macht. Als KfW-70-Effizienzhaus zertifiziert, steht dieses Einfamilienhaus für hohe Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten. Das großzügige Grundstück, das in dieser Größe im innerstädtischen Bereich kaum noch zu finden ist, bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der weitläufige Garten lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein und schafft eine grüne Oase für Ihre Freizeitaktivitäten. Genießen Sie den unverbauten Blick in die Umgebung und die ruhige und doch zentrumsnahe Lage am Rande der Cärbäk - ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Zögern Sie nicht und machen Sie dieses moderne, komfortable und perfekt gelegene Einfamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause. Kontaktieren Sie uns noch heute, damit wir Ihnen die Immobilie vollumfänglich vorstellen können.

Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Ausstattung und Details

- KfW-70-Effizienzhaus
- Haupteinheit mit 5 Schlafzimmer, 3 Bädern
- Einliegerwohnung mit 3 Zimmern
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Rollläden an allen Fenstern
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Außenbeleuchtung
- Balkon
- große Terrasse
- weitläufiger Garten

Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Alles zum Standort

Riekdahl, ein begehrter Stadtteil von Rostock, besticht durch seine ruhige und grüne Umgebung, die gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Hansestadt bietet. Die Nähe zur Rostocker Innenstadt, die in nur wenigen Autominuten oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar ist, macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler. Die Infrastruktur von Riekdahl ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte und Bäckereien, sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem gibt es verschiedene Kindergärten, Schulen und Spielplätze, die diesen Stadtteil besonders familienfreundlich machen. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Optionen: Spaziergänge und Radtouren durch die umliegenden Wälder und Parks oder entlang der Warnow sorgen für Erholung und Naturerlebnis direkt vor der Haustür. Die Ostsee ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, was zusätzliche Freizeitmöglichkeiten wie Strandbesuche oder Wassersport eröffnet. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und die Autobahn A20 sind sowohl Rostock als auch andere Städte der Region schnell erreichbar. Auch das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen in die Innenstadt und andere Stadtteile. Zusammengefasst bietet Riekdahl eine perfekte Kombination aus naturnaher, ruhiger Wohnlage und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten der Hansestadt Rostock, was es zu einem idealen Wohnort für all jene macht, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 17.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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. 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. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten



bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Objektnummer: 24092037 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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