

Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

Mehrgenerationshaus in nachgefragter Wohnlage

????????? ??????????: 240920371



???? ??????: 1.280.000 EUR • ??????????: ca. 312 m² • ??????????: 10 • ??????? ??: 1.863 m²

???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ??? ??????

| | | | |
|------------------------------------|---|-----------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 240920371 | ????? ??????? | 1.280.000 EUR |
| ???????????? | ca. 312 m ² | ?????? | |
| ?????? ??????? | ???????????????? ?????? | ???????????? | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| ????????? | 10 | | |
| ?????????????? ??? ???????????? | 7 | ????????? ?????????????? | ????????? |
| ?????????? | 5 | ???????????????????????? | ca. 403 m ² |
| ????? ????????????? | 2015 | ?????? | |
| ?????? ????????????? | 4 x ????????????? ?????? ????????????? | ???????? | ?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

| | | | |
|--------------------|------------------------|-------------------|----------------------------|
| ??????????? | ????????????? | ????????????????? | BEDARF |
| ??????????? | ??????????? | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ??????? ?????????????? | ??????? ???????? | 17.60 kWh/m ² a |
| | ????? / ?????? | ??????????? | |
| ????????????? | 24.02.2025 | ????????????? | A+ |
| ????????????????? | | ????????????????? | |
| ??????? ??? | | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ??????? ?????????????? | | |
| | ????? / ?????? | | |

???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ?????????



??????? ???????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



??????? ????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ?????????



??????? ???????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



??????? ???????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ?????????



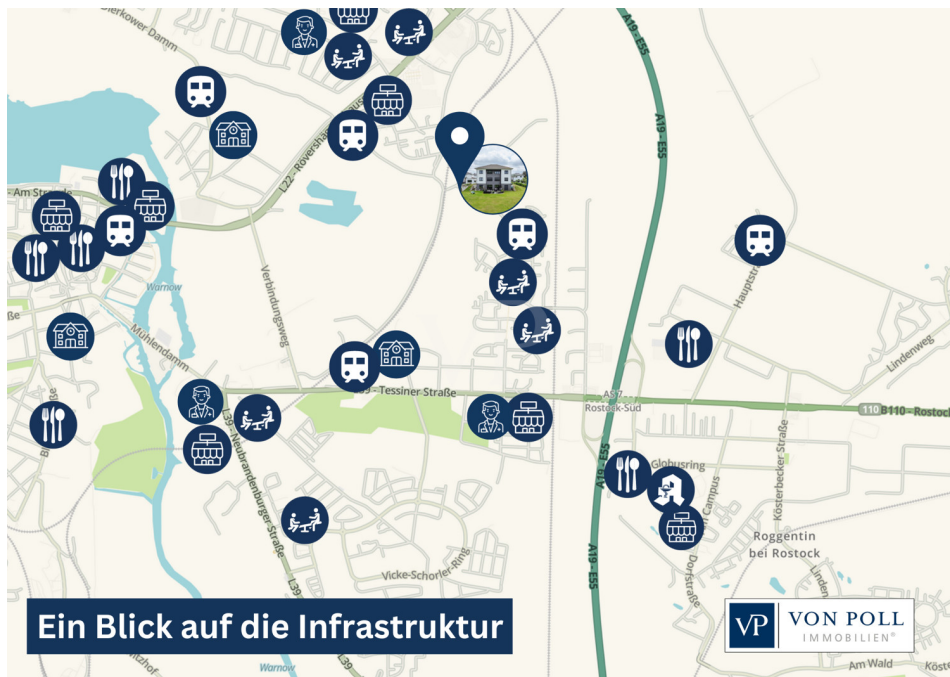
???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ?????????



??????? ????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

???????



- ① ca. 8,29 m²
- ② ca. 9,50 m²
- ③ ca. 20,48 m²
- ④ ca. 4,18 m²
- ⑤ ca. 14,96 m²
- ⑥ ca. 36,04 m²
- ⑦ ca. 8,18 m²
- ⑧ ca. 15,64 m²



- ① ca. 8,29 m²
- ② ca. 11,39 m²
- ③ ca. 13,98 m²
- ④ ca. 5,36 m²
- ⑤ ca. 1,56 m²
- ⑥ ca. 11,82 m²
- ⑦ ca. 23,28 m²
- ⑧ ca. 12,82 m²
- ⑨ ca. 4,45 m²
- ⑩ ca. 6,63 m²
- ⑪ ca. 14,81 m²



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

??????? ???????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum: Dieses vielseitige Zweifamilienhaus erstreckt sich über ca. 312 m² Wohnfläche und liegt auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.864 m². Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder ein Zweifamilienkonzept in einem familienfreundlichen Wohnumfeld. Das 2015 errichtete Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt 10 Zimmern, 5 Bädern, einem Balkon und einer weitläufigen Terrasse bietet es reichlich Platz für große Familien oder gemeinschaftliches Wohnen. Die Sanitärausstattung, Fußbodenheizung in allen Räumen und elektrische Rollläden an den Fenstern sorgen für Komfort im Alltag. Die Hauptwohneinheit erstreckt sich auf ca. 200 m², verteilt auf zwei Etagen, und bietet 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Bäder. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die malerische Umgebung zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Das Obergeschoss bietet eine separate Wohneinheit mit ca. 112 m² Wohnfläche, die sich aus 3 Zimmern und 2 Bädern zusammensetzt. Diese Einheit eignet sich optimal für erwachsene Kinder, ältere Angehörige, Gäste oder um zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren. Der Balkon bietet einen weiten Blick über Rostock und schafft eine besondere Atmosphäre für entspannte Momente. Das als KfW-70-Effizienzhaus zertifizierte Zweifamilienhaus punktet mit hoher Energieeffizienz und niedrigen Betriebskosten. Das großzügige Grundstück bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt mit seinem weitläufigen Garten zu erholsamen Stunden im Freien ein. Die ruhige und doch zentrumsnahe Lage am Rande der Cärbäk macht dieses Zuhause besonders attraktiv für Naturliebhaber. Zögern Sie nicht und machen Sie dieses moderne, komfortable und perfekt gelegene Zweifamilienhaus zu Ihrem neuen Zuhause. Kontaktieren Sie uns noch heute, damit wir Ihnen die Immobilie vollumfänglich vorstellen können.

???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

- 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

???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

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.

???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 17.60 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 240920371 - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

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

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com