

Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

# Stadtvilla in gehobenen Wohnviertel | großzügiges Grundstück

????????? ??????????: 24092037A



???? ??????: 950.000 EUR • ??????????: ca. 316 m<sup>2</sup> • ?????????: 10 • ?????? ????: 1.864 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

???????? ?????????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ??? ??????

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| ???????? ????????? | 24092037A          |
| ???????????        | ca. 316 m²         |
| ????? ??????       | ???????????????    |
| ????????           | 10                 |
| ???????????        | 7                  |
| ???????????        | 5                  |
| ????? ???????????? | 2015               |
| ????? ???????????? | 4 x ????????????   |
|                    | ????? ???????????? |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????         | 950.000 EUR                                                                           |
| ?????                 | ???????????                                                                           |
|                       | ???????????????                                                                       |
| ???????????           | Käuferprovision 3,57<br>% (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises.           |
| ?????????             | ???????                                                                               |
| ?????????????         |                                                                                       |
| ????????????????????? | ca. 403 m²                                                                            |
| ?????                 |                                                                                       |
| ???????               | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????????         |
| ??????????        | ??????????            |
| ????? ??????????? | ??????? ????????????? |
|                   | ????? / ??????        |

??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



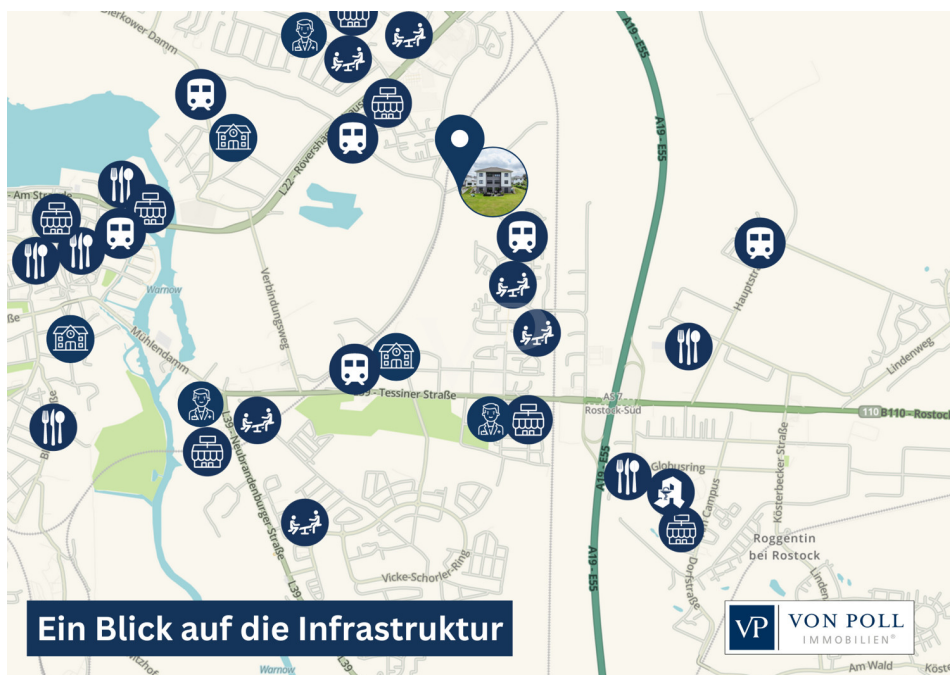
??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

?? ????????



??????? ?????????: 24092037A - 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 |



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

??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 316 m<sup>2</sup> ein komfortables Zuhause für Familien und alle, die Wert auf Raum und Flexibilität legen. Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.864 m<sup>2</sup> und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie den gepflegten Gesamtzustand.

Die Immobilie wurde 2015 errichtet, befindet sich in einem soliden Zustand und zeichnet sich durch moderne Ausstattung und eine funktionale Architektur aus. Mit insgesamt 10 Zimmern, 5 Bädern, einem Balkon und einer großen Terrasse bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familie, Gäste oder Beruf und Freizeit unter einem Dach. Eine Fußbodenheizung in allen Räumen sowie elektrische Rollläden sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima.

Die Haupteinheit erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Fläche von ca. 203 m<sup>2</sup>. Sie umfasst 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer und 3 moderne Bäder – optimal auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. Eine großzügige Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Das Obergeschoss beherbergt eine separate Einliegerwohnung mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie verfügt über 3 Zimmer und 2 Duscbäder, ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder zur Nutzung als Büro- oder Praxisräume. Vom Balkon aus eröffnet sich ein weiter Blick ins Grüne – eine Aussicht, die das Wohnen hier zu einem besonderen Erlebnis macht.

In ruhiger, aber dennoch zentrumsnaher Lage am Rande der Cärbäk genießen Sie hier die Verbindung von Stadtleben und Natur. Der unverbaute Blick, die grüne Umgebung und die familienfreundliche Nachbarschaft machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Menschen, die Beständigkeit, Komfort und Lebensqualität schätzen.

??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

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

??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

Brinckmansdorf, 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.

??????? ?????????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 24092037A - 18055 Rostock / Riekdahl – Brinckmansdorf

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

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

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

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

---

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