

# Exposé

**Doppelhaushälfte in Rostock**

**Haus in Rostock/Gartenstadt**



Objekt-Nr. OM-417155

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **680.000 €**

Ansprechpartner:  
Walter

18057 Rostock  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1923	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	887,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Letzte Modernisierung/Sanierung : 2020

Qualität der Ausstattung: Normal

Heizungsart: Gas-Zentralheizung

Das Haus ist sofort bezugsfertig.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte, Baujahr ca. 1923, die durch ihre großzügige Raumaufteilung,

einen weitläufigen Garten und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert und bietet eine gelungene Kombination aus historischem Charakter und zeitgemäßem Wohnkomfort mit viel Gestaltungspotential oder auch eventuell zusätzlichen Wohnraum durch Ausbau oder Anbauten (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung). In den 90 er wurden die Fenster (Doppeltverglasung) getauscht,

der Außenputz erneuert sowie das Dach neu gedeckt und gedämmt.

Raumauflistung:

Im Erdgeschoss befinden sich ein Eingangsbereich mit Windfang, ein modernes barrierefreies Bad mit Fußbodenheizung aus dem Jahr 2020, ein Schlafzimmer sowie ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Die Küche verfügt über eine Einbauküche und eine angrenzende kleine Speisekammer.

Ein Hauswirtschaftsraum /Waschküche bietet direkten Zugang zur angrenzenden Garage sowie zum Garten.

Zusätzlich befindet sich im Treppenhaus ein praktisches Gäste-WC.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer, ein Badezimmer sowie ein kleiner Balkon mit Blick in den Garten zur Verfügung.

Das Dachgeschoss überzeugt mit guter Stehhöhe und eignet sich hervorragend als Stauraum oder – abhängig von einer Genehmigung – als Studio oder separates Arbeitszimmer.

Das Haus ist zudem weitgehend unterkellert und bietet vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Werkstatt oder Hobby.

Grundstück und Außenanlagen:

Herzstück des Anwesens ist der großzügige, gepflegte Garten mit alten Obstbäumen (zwei großen Kirschbäumen, Pfirsichbaum), Himbeersträuchern, Rosenbeeten etc und einer großen Rasenfläche, die komfortabel von einem Mähroboter (Husqvarna mit App) gepflegt wird.

Ein älteres Gartenhaus mit ca. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ergänzt die Außenanlagen ideal für Hobby oder Aufbewahrung.

Garage und Stellplätze:

In den 70 er Jahren wurde eine massive Garage angebaut und mit einem elektrischem Seitensektionaltor ausgestattet.

Der Grundriß zeigt den Zustand vor der Errichtung der Garage.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben in dieser Verkaufsanzeige basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen sorgfältig zusammengestellt. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen.

Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die angegebenen Flächen (Wohn- und Nutzfläche) sind circa-Angaben und können von den tatsächlichen Werten abweichen. Der abgebildete Grundriss zeigt das Gebäude in einem früheren Zustand (vor Anbau/Umbau) und dient nur der Orientierung.

Ein gültiger Energieausweis liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Das angebotene Objekt wird „wie besehen“ verkauft. Das bedeutet, dass der Käufer das Grundstück und Gebäude in ihrem derzeitigen Zustand übernimmt, inklusive möglicher Mängel und ohne Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Verkäufer.

## Ausstattung

### Fußboden:

Teppichboden, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie liegt im Stadtteil Gartenstadt, einer gewachsenen Wohngegend mit überwiegend ruhiger Atmosphäre.

Der Standort bietet eine ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft mit viel Grün.

Nacherholungsmöglichkeiten bietet der nur wenige Schritte entfernten Barnstorfer Wald, der nahe gelegene Zoo Rostock oder die Sportanlagen beim Ostseestadion, Eishalle sowie die Schwimmhalle.

Die Universität Rostock und das Universitätsklinikum befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar: Supermärkte, Bäcker und Discounter befinden sich in wenigen hundert Metern Entfernung.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsanbindung (mehrere Buslinien und Straßenbahn) ist sehr gut.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	209,28 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie

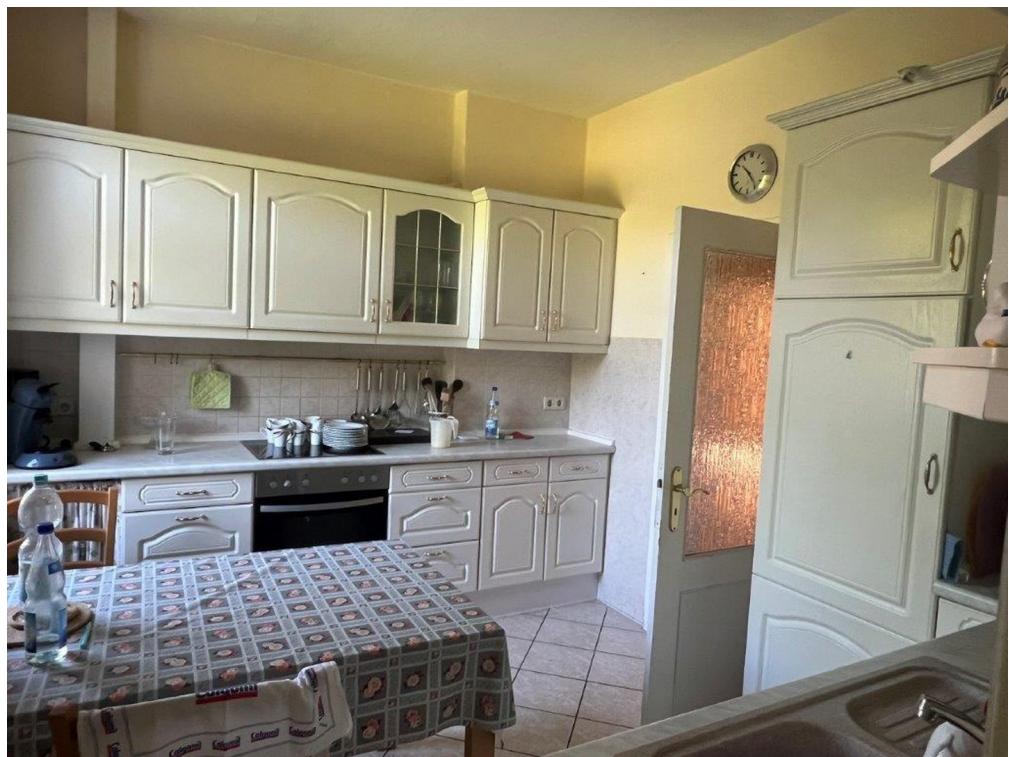


Garten

# Exposé - Galerie



Bad EG

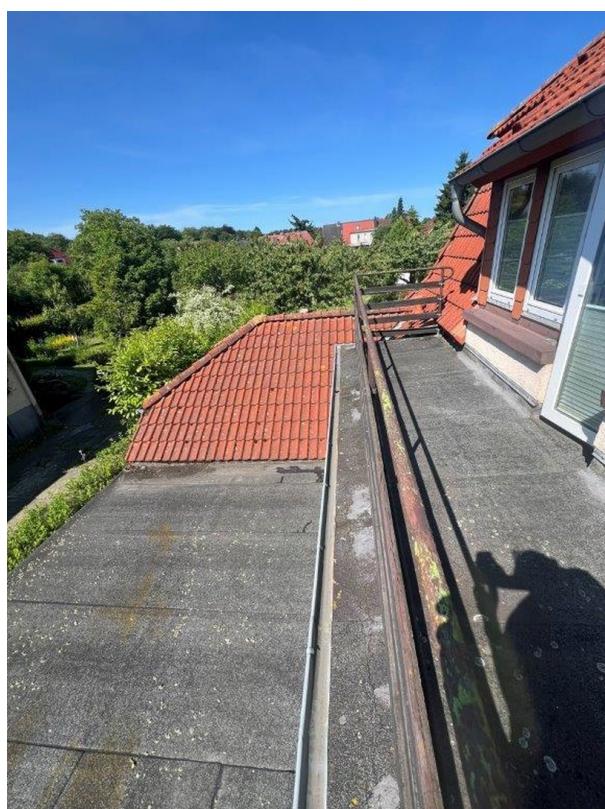


Küche

# Exposé - Galerie



Rückansicht



# Exposé - Galerie



Blick aus dem Küchenfenster



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Gartenhaus/Geräteschuppen

# Exposé - Galerie

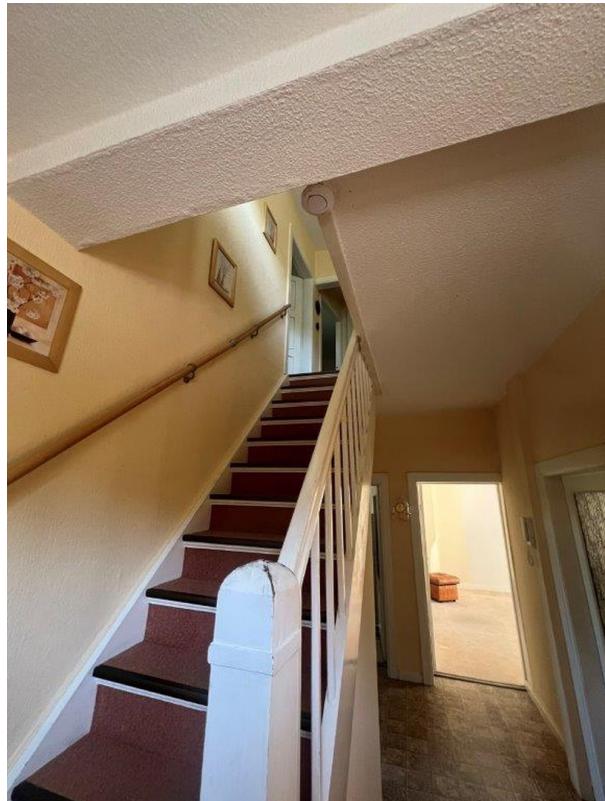


Zimmer EG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Hausflur



Bad OG

# Exposé - Galerie



Dachboden



E-Schrank

# Exposé - Galerie

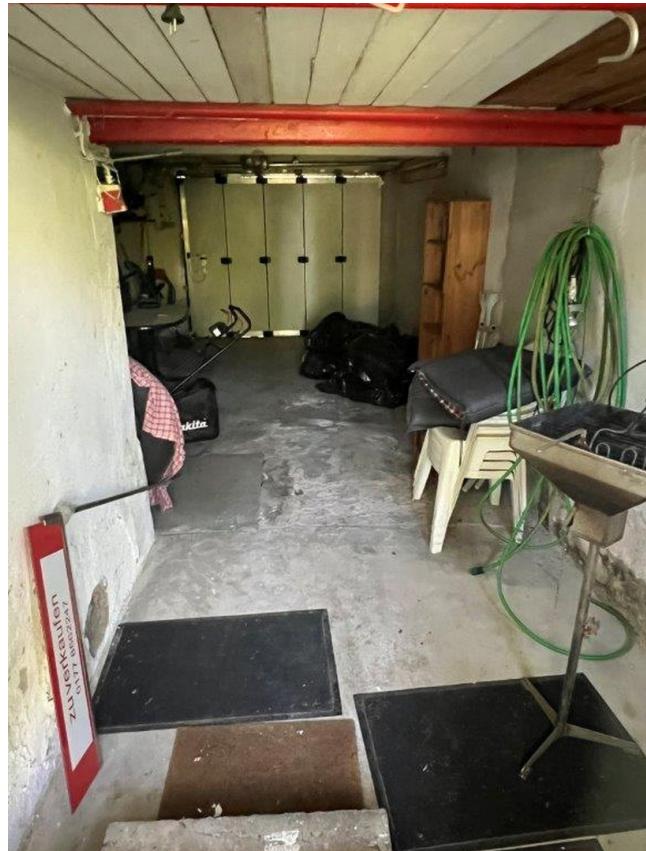


Gastherme



Keller

# Exposé - Galerie

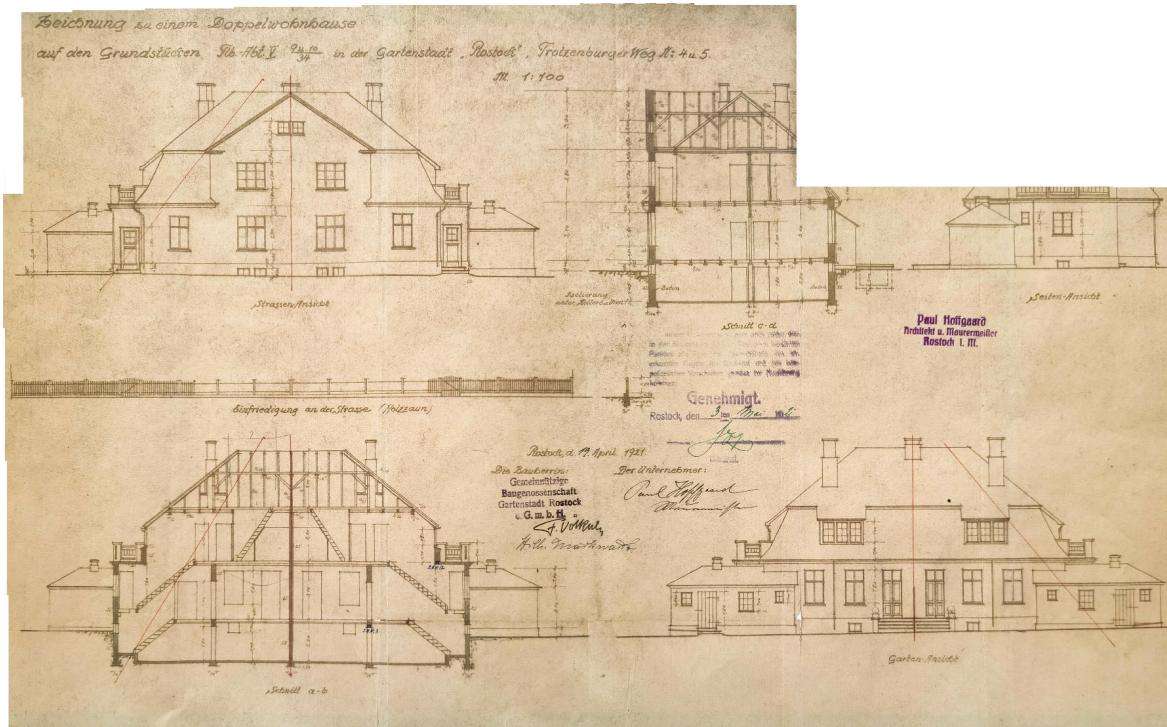


Garage



Vorgarten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

