

Exposé

Doppelhaushälfte in Rostock

Vermietung Doppelhaushälfte - Lebensqualität in begehrter Lage von Rostock – Gehlsdorf



Objekt-Nr. OM-424926

Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:
Tom Maischak

Besanweg 11
18147 Rostock
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2013	Mietsicherheit	5.100 €
Grundstücksfläche	413,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	107,90 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	35,00 m²	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen mit Zukunft – ruhig, komfortabel, zentral gelegen

Highlights:

* Sonnige Terrasse in Südwest-Ausrichtung

Eigener Garten & Gartenhaus

Fernwärme mit Fußbodenheizung

Ruhige Wohnlage

Carport und Stellplatz

Kamin

Glasfaseranschluss

Mit ca. 107,9 m² Wohnfläche, vier großzügig geschnittenen Räumen und einer durchdachten Architektur verbindet das Haus modernen Standard mit höchstem Wohnkomfort.

Große Fensterflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und der direkte Zugang zur Terrasse mit eigenem Garten schaffen ein helles, freundliches und komfortables Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Objektbeschreibung:

- heller, offener Wohn- und Essbereich
- Laminat mit heller Holzoptik in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung im Flur, Gäste WC, Küche und Bad (geflieste Bereiche)
- Bad und Gäste WC
- bodengleiche Dusche
- Badewanne
- separater Hauswirtschaftsraum (HWR)
- große Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
- zwei Terrassentüren mit direktem Zugang zum Garten / Terrasse
- Gartenhaus mit viel Platz für Grill, Fahrräder uvm.

Ausstattungsmerkmale, die Sie schätzen werden:

- Kamin
- 1 Carport und 1 Stellplatz
- gesamtes EG mit elektrischen Rollläden
- moderne Holztreppe EG-OG, begleitet durch Lampenauslässe
- 1 ½ geschossige Bauweise mit zwei großen Gauben nach vorne und hinten
- große Küche, breite Doppelglasschiebetür zum Wohnzimmer für zweiten Essplatz
- liebevoll angelegter Garten mit Rasen und vielfältigen Anpflanzungen
- Glasfaseranschluss, Netzwerkverkabelung zentral im HWR zu allen Wohnräumen

Ausstattung

Ihr neues Zuhause:

- ✓ Ruhig gelegen
- ✓ Eigener Garten
- ✓ Hochwertige Ausstattung
- ✓ Exzellente Lage – Rostock Gehlsdorf

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Hansestadt Rostock ist mit ca. 211.000 Einwohnern die größte Stadt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern. Sie gilt als überregionales Handels-, Verwaltungs-, Messe-, Kultur- und Dienstleistungszentrum. Sie ist der älteste Universitätsstandort Deutschlands.

Rostock profitiert von seiner geografischen Lage an der Ostsee mit ausgeprägtem Hafen- / Fährbetrieb und bekanntem Schiffbau, aber auch der Achse Hamburg – Stettin über die Autobahn A 20 und Berlin – Kobenhagen über die Autobahn A 19.

Zahlreiche Industrien und Wissenschaften ergänzen das wirtschaftliche Portfolio: Kranbauer Liebherr, Windkraftanlagenbau, Elektrotechnik, Biotechnologie, Medizintechnik, u.a.

Das Wohngebiet „Marina-Gehlsdorf“ hat ein ganz besonderes Flair. Es liegt direkt am Ufer der Warnow, hat heute einen vorgelagerten Yachthafen, moderne Schwimm-, Sport- und Schießhalle. Kindergarten und Physiotherapie sind im Wohngebiet. Nach Norden und Osten sind weitläufige Feld- und Waldgebiete. Die Parzellierung ist großzügig und zweckmäßig.

Im Ortsteil Gehlsdorf gibt es zwei Lebensmittelmärkte (EDEKA und NETTO), Traditionsbäckerei, Reisebüro, 2 x Friseur, Apotheke und die Gaststätte „Fährhaus“. Beliebt bei Jung und Alt ist die lange Uferpromenade, sogar mit kleinem Stadtstrand.

Die Verkehrsanbindung in Gehlsdorf und Wohngebiet ist sehr universell und perfekt. In etwa 3 Gehminuten ist die öffentliche Bushaltestelle „Warnowblick“. Im Ortsteil gibt es die Warnowfähre als Abkürzung für Fußgänger und Radfahrer zur Innenstadt. In ca. 3,5 km erreicht der Autofahrer bequem die A19 oder in ca. 12 km den Strand im Ostseebad Warnemünde über den „Warnowtunnel“ (Maut).

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Hauseingang



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Carport

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Gäste WC

Exposé - Galerie



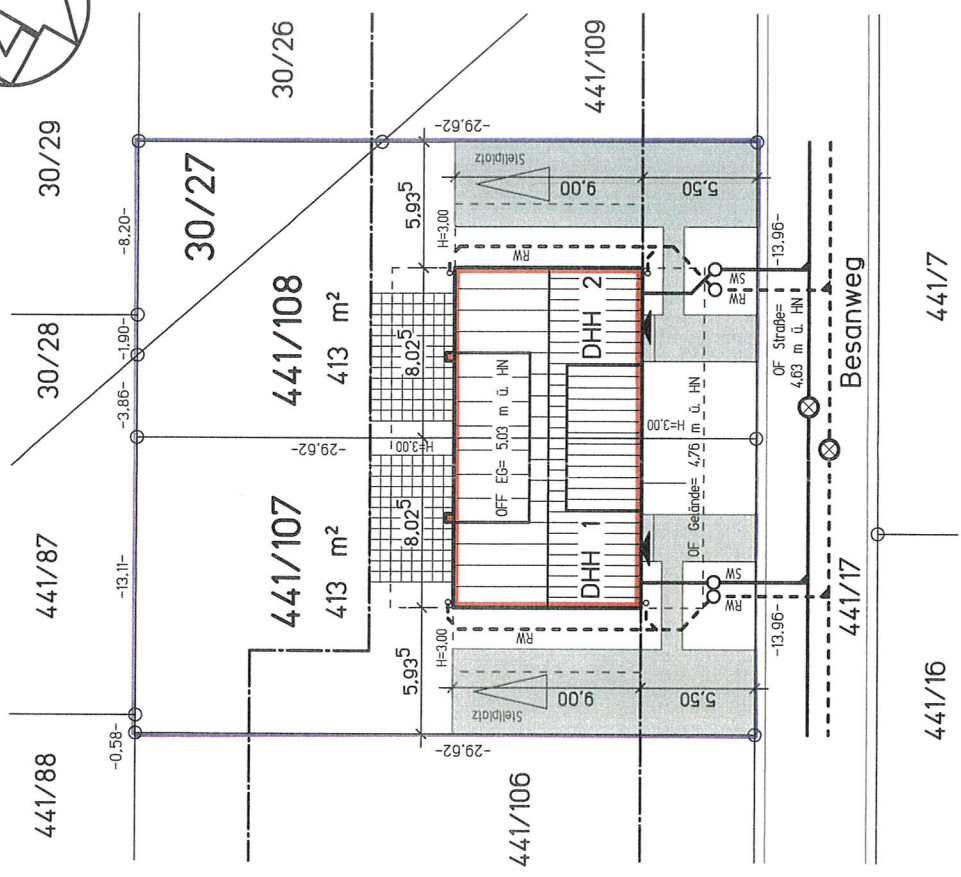
Kamin

Exposé - Anhänge

1. Grundriss



- 13.96- Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- H=3.00 Abstandsflächen
- SW Schutzwasserleitung
- RW Regenwasserleitung
- Stellplätze, Zufahrten und Zuwege
- Terrassen



B-Plan Nr. 15.W.123 der Hansestadt Rostock für das Gebiet "Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf"

Vorgaben laut B-Plan:		laut Planung:
bauliche Nutzung	WA	WA
Nr. Baugebiet	13	13
Bauweise	o, E, D	o, D
Grundflächenzahl	0,3 / 0,45	0,18 / 0,41
Geschossflächenzahl	-	0,18
Traufhöhe	max. 4,2 m	3,881 m
Bezugspunkt OK	Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen Verkehrsfläche	
Firsthöhe	-	8,381 m
Bezugspunkt OK	Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen Verkehrsfläche	
Oberfläche Fertigfußboden EG	mind. 3,20 m ü. HN	5,03 m ü. HN
Dachform	-	SD
Dachneigung	22° - 48°	45°
Vollgeschosse	≤ II	I

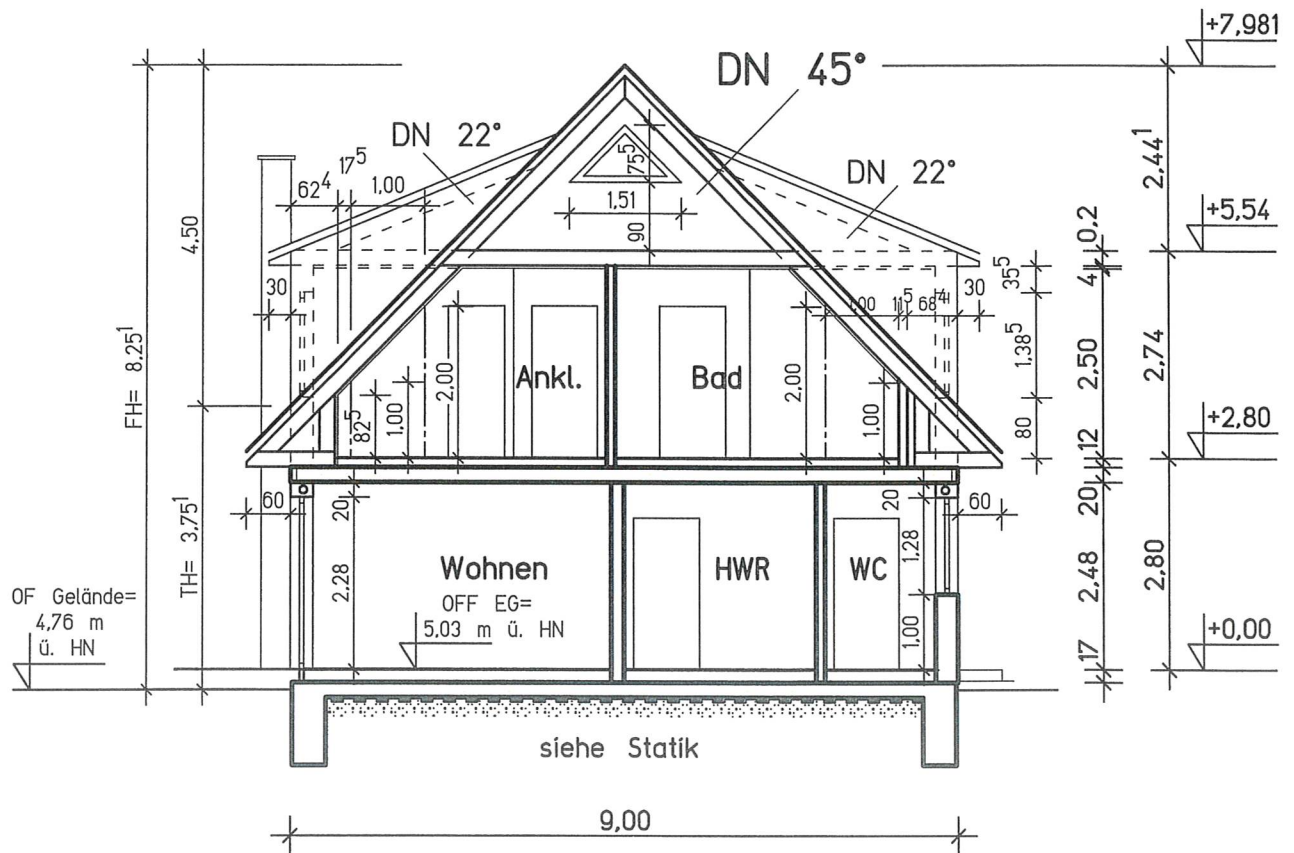


18198 Kritzmow, Satower Str. 63a, Tel.: 038207/6050, Fax: 038207/60530

Bauherr : Monika Maischak
Objekt : Neubau einer Doppelhauses
Standort : 18147 Rostock, Besanweg, Flur 1, Flurstücke 441/107, 441/108 und 30/27

Zeichnung: Genehmigungsplanung - Lageplan

Zeichner: Kla. Planer: *[Signature]* Datum: 26.09.2012 Maßstab: 1:250 Blatt: **L1**



Schnitt A-A



Jochen Tabel Bauplanungsbüro

18198 Kritzmow, Satower Str. 63a, Tel.: 038207/6050, Fax: 038207/60530

Bauherr : Monika Maischak

Objekt : Neubau einer Doppelhauses

Standort : 18147 Rostock, Besanweg, Flur 1, Flurstücke 441/107, 441/108 und 30/27

Zeichnung: Genehmigungsplanung - Schnitt A-A

Zeichner: Kla.

Planer:

Datum: 26.09.2012

Maßstab: 1:100

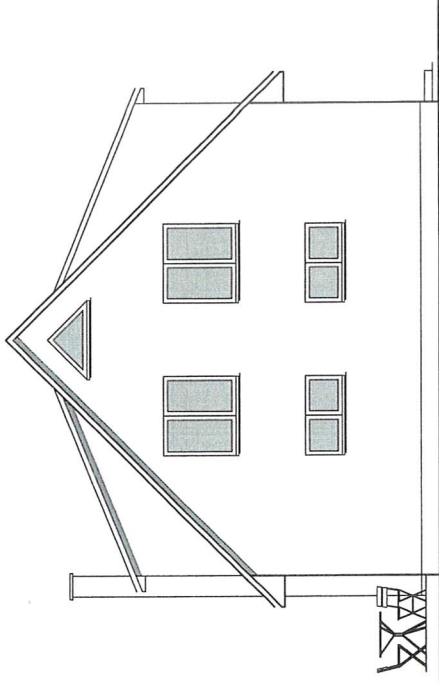
Blatt: **S1**



DHH 1

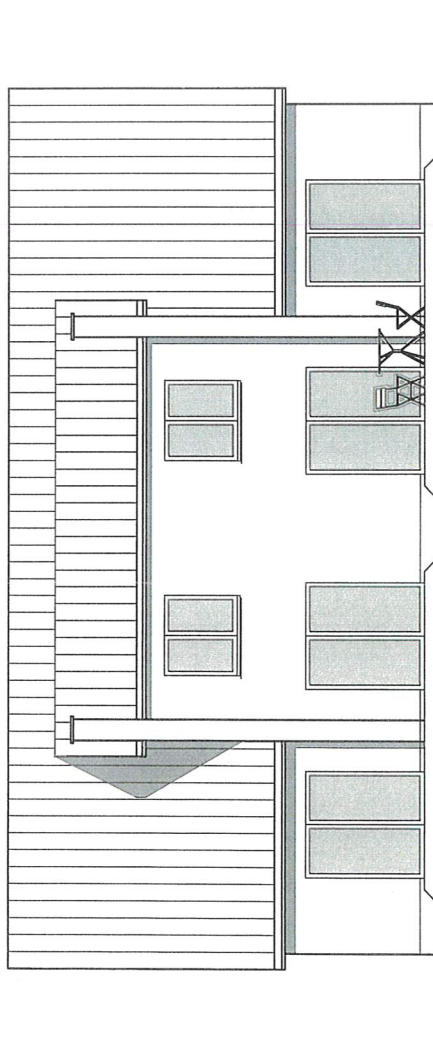
Ansicht 1

DHH 2



DHH 1

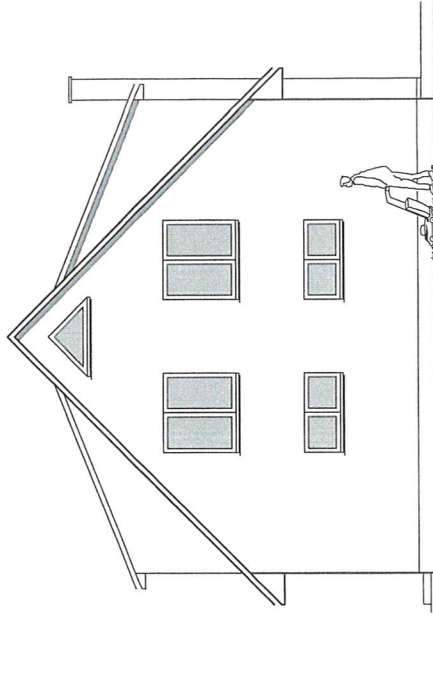
Ansicht 2



DHH 2

Ansicht 3

DHH 1



DHH 2

Ansicht 4

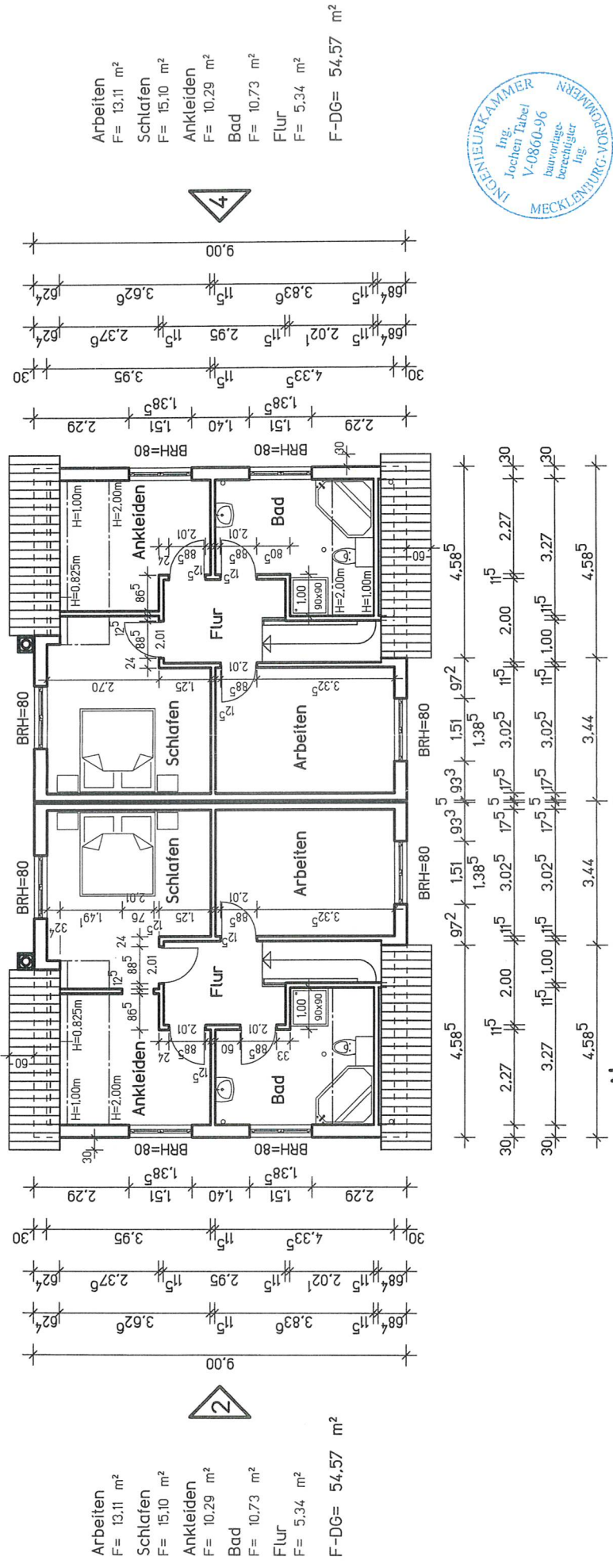


ചരമം തരമി രവരവരവരവര	
18198 Kritzmow, Satower Str. 63a, Tel.: 038207/6050, Fax: 038207/60530	
Bauherr : Monika Maischak	
Objekt : Neubau einer Doppelhauses	
Standort : 18147 Rostock, Besanweg, Flur 1, Flurstücke 441/107, 441/108 und 30/27	
Zeichnung: Genehmigungsplanung - Ansichten 1 bis 4	
Zeichner: Kla.	Planer: <i>Monika Maischak</i>
Datum: 26.09.2012 Maßstab: 1:100 Blatt: A1	

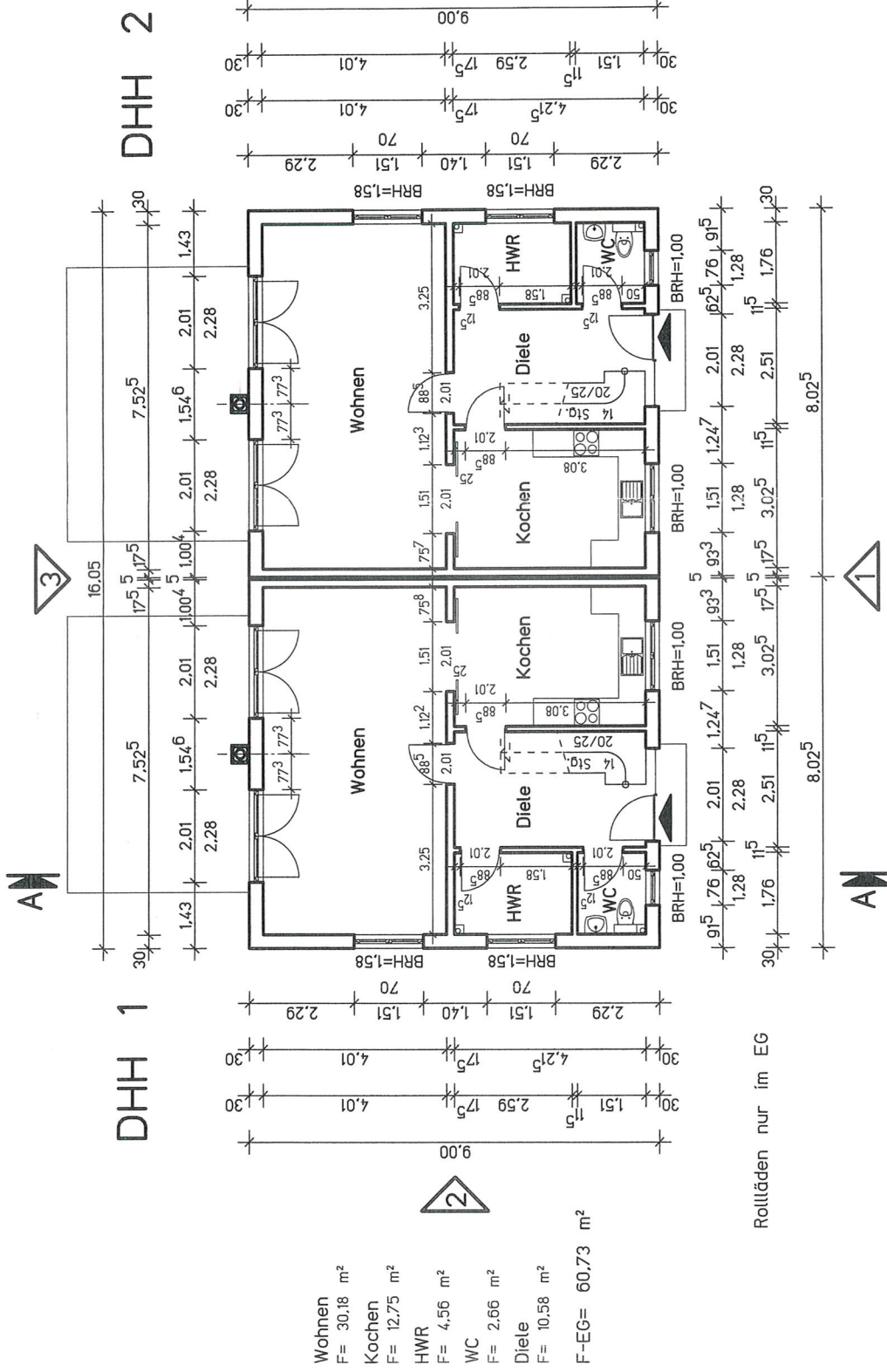


DHH 2

DHH 1



18198 Kritzmow, Satower Str. 63a, Tel.: 038207/6050, Fax: 038207/60530	
Bauherr	: Monika Maischak
Objekt	: Neubau einer Doppelhauses
Standort	: 18147 Rostock, Besanweg, Flur 1, Flurstücke 441/107, 441/108 und 30/27
Zeichnung: Genehmigungsplanung Grundriss Dachgeschoss	
Zeichner: Kla.	Planer: [Signature]
Datum: 26.09.2012	Maßstab: 1:100
Blatt: G2	



Wohnen
F= 30.18 m²
Kochen
F= 12.75 m²
HWR
F= 4.56 m²
WC
F= 2.66 m²
Diele
F= 10.58 m²
F-EG= 60.73 m²

Rolltäden nur im EG



புதுநகரம் திட்டம் 18198 க்ரீட்மோ, சாடோவர் ச்ட்ரீட். 63a, டீலி: 038207/6050, ஃக்ஸ்: 038207/60530	
புறக்க: : மோனிகா மைச்சாக்	
புதுக்க: : புதுபு க்ரீட்மோவின் டூபிள் ஹவுஸ்	
ஸ்டாண்டர்ட் : 18147 ரோஸ்டாக், பேஸன்வீக், ஃலூர் 1, ஃலூர்ஸ்டீக் 441/107, 441/108 ஓன் 30/27	
Zeichnung : Genehmigungsplanung - Grundriss Erdgeschoss	
Zeichner: Kla.	Planer: <i>[Signature]</i>
Datum: 26.09.2012	Maßstab: 1:100
Blatt: G1	