

# 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 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.03.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	107,90 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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 Lebensmittel Märkte (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



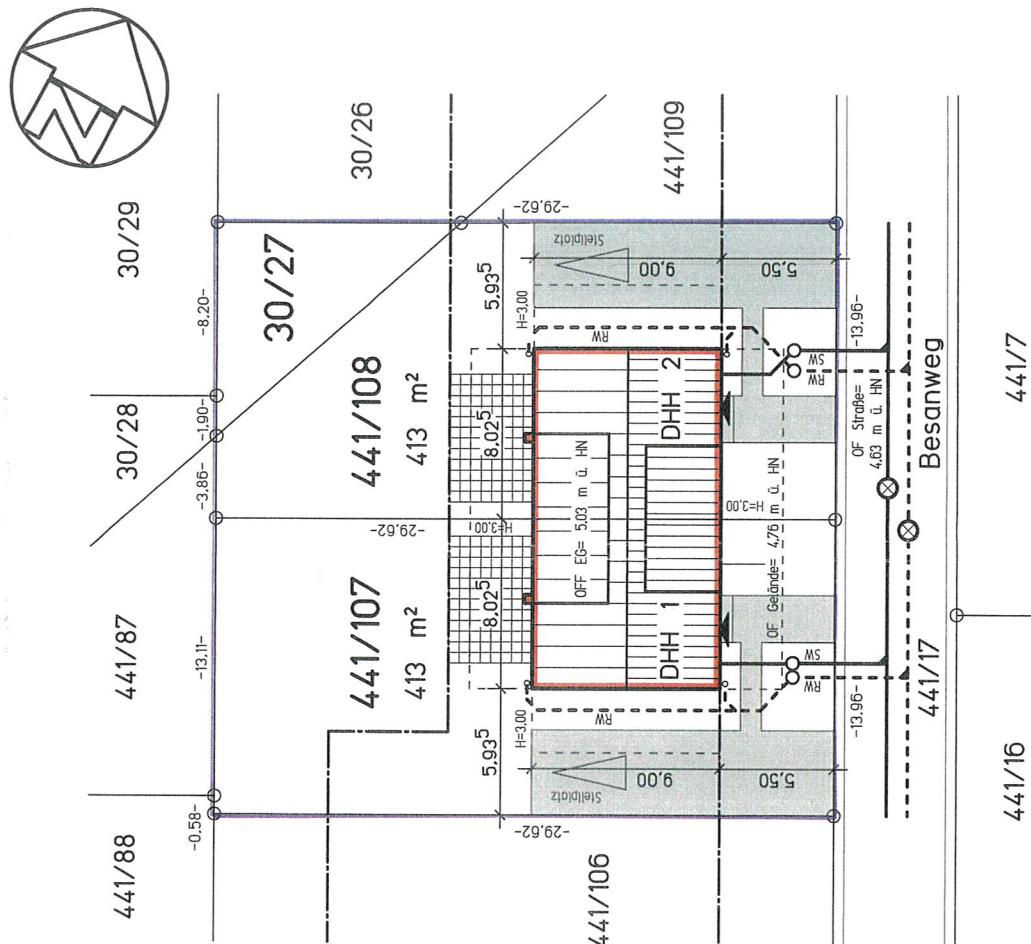
Kamin

# Exposé - Anhänge

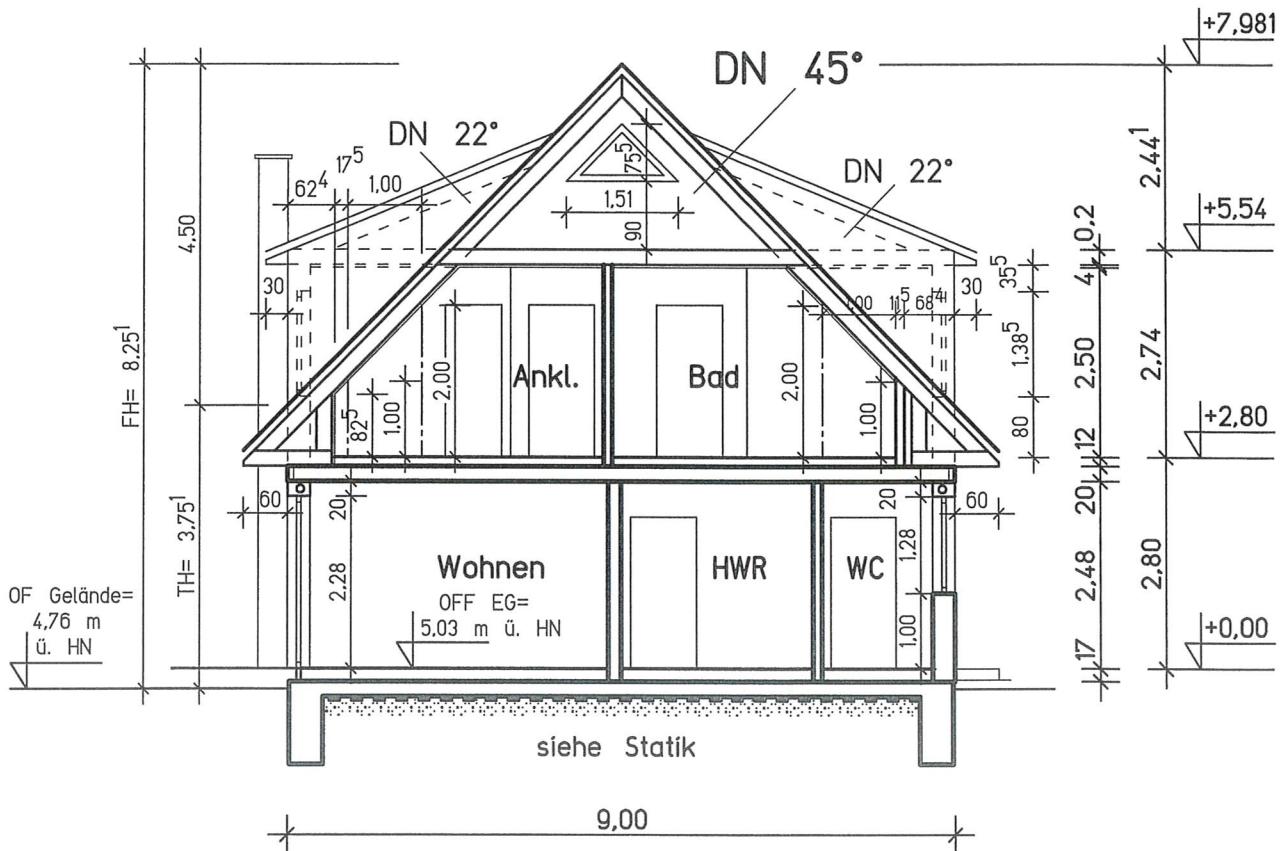
## 1. Grundriss

<u>13,96-</u>	Grundstücksgrenzen
<u>  </u>	Baugrenzen
<u>  </u>	Abstandsstřichen
<u>  </u>	SW
<u>  </u>	Schmutzwasserleitung
<u>  </u>	RW
<u>  </u>	Regenwasserleitung
<u>  </u>	Stellplätze, Zufahrten und Zufüge
<u>  </u>	Terrassen

B-Plan Nr. 15.W123 der Hansestadt Rostock für das Gebiet "Ehemaliger Marinestützpunkt Gehlsdorf"		Vorgaben laut B-Plan:		laut Planung:	
bauliche Nutzung	WA	WA	WA	WA	WA
Nr. Baugebiet	13	13	13	13	13
Bauweise	o. E.	D	o. D	o. D	o. D
Grundflächenzahl	0,3	/ 0,45	0,18	/ 0,41	0,18
Geschossflächenzahl	-	-	-	-	-
Trauthöhe	max. 4,2 m	3,881 m	3,881 m	3,881 m	3,881 m
Bezugspunkt OK	Straßenbegrenzungslinie	der anbaufähigen Verkehrsfläche	der anbaufähigen Verkehrsfläche	der anbaufähigen Verkehrsfläche	der anbaufähigen Verkehrsfläche
Firsthöhe	-	-	-	-	-
Bezugspunkt OK	Straßenbegrenzungslinie	der anbaufähigen Verkehrsfläche	der anbaufähigen Verkehrsfläche	der anbaufähigen Verkehrsfläche	der anbaufähigen Verkehrsfläche
Oberfläche Fertig- fußboden EG	mind. 3,20 m ü.	HN	5,03 m ü.	HN	HN
Dachform	-	-	-	-	SD
Dachneigung	22° - 48°	-	-	-	45°
Volgeschosse					



<b>Документ Таблица</b> <b>18198 Kritzow, Satower Str. 63a, Tel.: 038207/6050, Fax: 038207/60530</b>		<b>Генеральная схема</b> <b>Зарисовка плана</b>	
Bauherr	: Monika Maischak	Zeichner: Kla.	Planer: <i>Wolff</i>
Objekt	: Neubau einer Doppelhaushälfte	Datum: 26.09.2012	Maßstab: 1:250
Standort	: 18147 Rostock, Besanweg, Flur 1, Flurstücke 441/107, 441/108 und 30/27	Blatt: L 1	



Schnitt A-A



**J o e c h e m T a b e l   B a u p l a n u n g s b ü r o**

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: *J. Tabel*

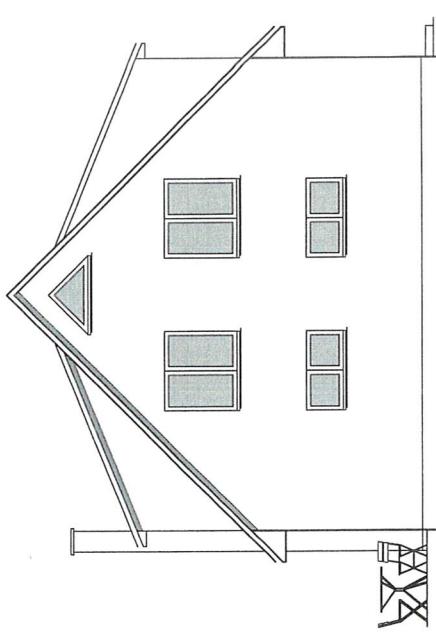
Datum: 26.09.2012

Maßstab: 1:100

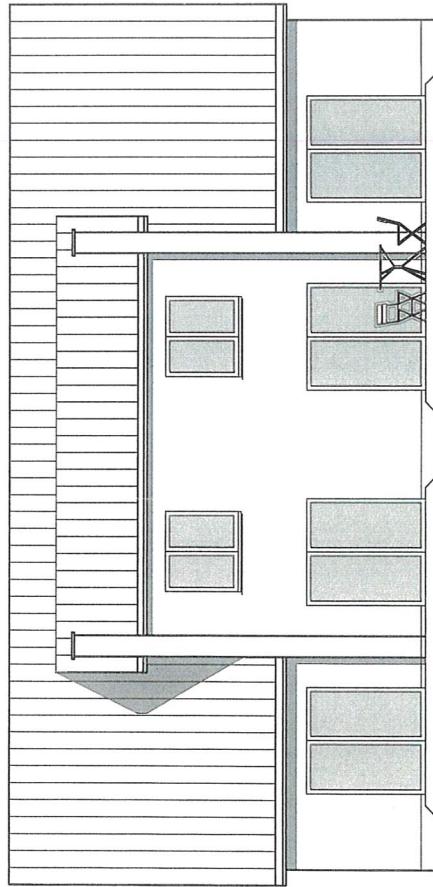
Blatt: S1



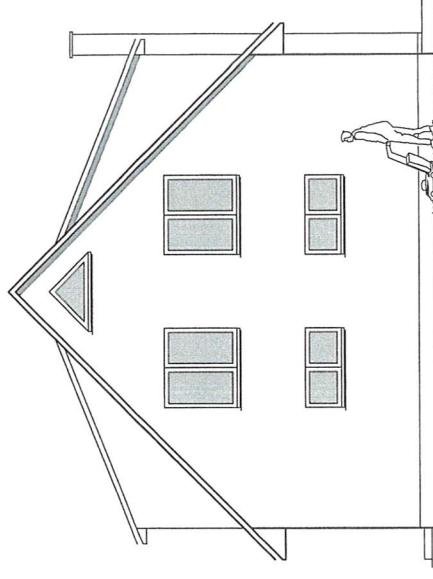
DHH 1      Ansicht 1



DHH 1      Ansicht 2



DHH 1      Ansicht 3



DHH 2      Ansicht 4

**INNENBAUKAMMER**  
Ing. Jochen Falke  
V.-0860-96  
Zertifizierte  
BAUÜBERWACHUNG  
INNENBAUKAMMER  
18198 Kröpelin, Satower Str. 63a, Tel.: 038207/60500, Fax: 038207/60530

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

**Zeichnung: Genehmigungsplanung - Ansichten 1 bis 4**

Zeichner: Kla.      Planer: Wolff      Datum: 26.09.2012      Maßstab: 1:100      Blatt: A1



DHH 1 DHH 2

Arbeiten

F= 13,11 m<sup>2</sup>

Arbeiten

F= 13,11 m<sup>2</sup>

Schlafen

F= 15,10 m<sup>2</sup>

Ankleiden

F= 10,29 m<sup>2</sup>

Bad

F= 10,73 m<sup>2</sup>

Flur

F= 5,34 m<sup>2</sup>F-DG= 54,57 m<sup>2</sup>F-DG= 54,57 m<sup>2</sup>F= 13,11 m<sup>2</sup>

Arbeiten

F= 15,10 m<sup>2</sup>

Schlafen

F= 10,29 m<sup>2</sup>

Ankleiden

F= 10,73 m<sup>2</sup>

Bad

F= 5,34 m<sup>2</sup>

Flur

F= 13,11 m<sup>2</sup>

Arbeiten

F= 15,10 m<sup>2</sup>

Schlafen

F= 10,29 m<sup>2</sup>

Ankleiden

F= 10,73 m<sup>2</sup>

Bad

F= 5,34 m<sup>2</sup>

Flur

F= 13,11 m<sup>2</sup>

Arbeiten

F= 15,10 m<sup>2</sup>

Schlafen

F= 10,29 m<sup>2</sup>

Ankleiden

F= 10,73 m<sup>2</sup>

Bad

F= 5,34 m<sup>2</sup>

Flur

F= 13,11 m<sup>2</sup>

Arbeiten

F= 15,10 m<sup>2</sup>

Schlafen

F= 10,29 m<sup>2</sup>

Ankleiden

16,05

8,02<sup>5</sup>4,01<sup>3</sup>4,01<sup>2</sup>4,27<sup>5</sup>1,22<sup>3</sup>

1,51

1,38<sup>5</sup>4,01<sup>3</sup>3,13<sup>5</sup>11<sup>5</sup>1,25<sup>4</sup>

5

17<sup>5</sup>4,27<sup>5</sup>

1,51

1,22<sup>3</sup>1,38<sup>5</sup>3,13<sup>5</sup>4,01<sup>3</sup>11<sup>5</sup>1,22<sup>3</sup>1,38<sup>5</sup>3,13<sup>5</sup>4,01<sup>3</sup>11<sup>5</sup>1,22<sup>3</sup>1,38<sup>5</sup>3,13<sup>5</sup>4,01<sup>3</sup>11<sup>5</sup>1,22<sup>3</sup>1,38<sup>5</sup>3,13<sup>5</sup>4,01<sup>3</sup>11<sup>5</sup>1,22<sup>3</sup>1,38<sup>5</sup>3,13<sup>5</sup>4,01<sup>3</sup>11<sup>5</sup>

2.29

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

2.29

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

2.29

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

2.29

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

2.29

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

2.29

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

1.51

1.40

