

# Exposé

## Reihenhaus in Rostock

### Familienfreundlich & Energieeffizient Wohnen im modernen Reihenhaus



Objekt-Nr. **OM-456669**

**Reihenhaus**

Verkauf: **525.000 €**

18055 Rostock  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, hocheffizienten Zuhause! Dieses im Jahr 2017 errichtete Reihenhaus auf einem 181 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet auf ca. 130 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche das perfekte Fundament für Familien, Paare oder das Arbeiten von Zuhause. Das Objekt ist ab August 2026 bezugsfrei.

Dank einer cleveren Raumaufteilung über drei Etagen und einem vollständig ausgebauten Dachgeschoss wird hier jeder Quadratmeter optimal genutzt. Ein seltener Komfort für ein Reihenhaus: Direkt am Objekt stehen Ihnen 3 befestigte Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Weiterhin ist das Grundstück über den Gartenbereich beidseitig zugänglich.

Sie betreten das Haus über einen kompakten Flur im Erdgeschoss. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Herzstück der Immobilie: Der großzügige, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich erstreckt sich über beeindruckende 38 m<sup>2</sup>. Mit der bereits vorhandenen Einbauküche sowie dem im Wohnbereich integrierten Kaminofen bildet der Raum den idealen Lebensmittelpunkt.

Große Fensterfronten führen vom Wohnbereich direkt auf die ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie in den südlich ausgerichteten Garten, welcher liebevoll angelegt und gepflegt ist. Perfekt abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein separates Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das als private Ruheoase konzipiert ist. Hier erwarten Sie zwei helle, großzügige Zimmer (14 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup>), die sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer eignen. Ein drittes Zimmer mit rund 11 m<sup>2</sup> bietet flexiblen Raum für ein weiteres Kind, Gäste oder das moderne Home-Office. Das Tageslichtbad ist ein echtes Highlight: Es bietet viel Komfort mit einer Badewanne und einer separaten Dusche.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss: Diese Ebene verfügt über weitere ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich hervorragend als exklusives Hauptschlafzimmer, privater Rückzugsort für Teenager oder als großzügiges Hobby- und Arbeitszimmer.

## Ausstattung

- Inklusive Einbauküche
- Kaminofen
- Spitzen-Energieeffizienz: dank moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe.
- Keine Parkplatzsorgen: 3 eigene, befestigte Kfz-Stellplätze direkt am Haus
- Erholung im Freien: Ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse für gemütliche Stunden im eigenen Garten.
- Modernes Baujahr: Hochwertige Massivbauweise aus dem Jahr 2017.
- Flexibles Platzangebot: Insgesamt 4 potenzielle Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

- Privatverkauf, ohne Maklerprovision
- Bitte nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon)
- aufgrund der aktuellen Vermietungssituation ab August 2026 verfügbar

## Lage

Das Reihenhaus befindet sich in einer familienfreundlichen und verkehrsberuhigten Umgebung im beliebten Rostocker Stadtteil Brinckmansdorf. Diese Wohngegend kombiniert auf ideale Weise ruhiges, grünes Wohnen am Stadtrand mit einer erstklassigen Infrastruktur und schnellen Wegen in das Rostocker Stadtzentrum.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der direkten Umgebung. Kindertagesstätten und Schulen sind im Stadtteil ansässig und machen die Wohnlage besonders attraktiv für junge Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz ist hervorragend.

### **Infrastruktur:**

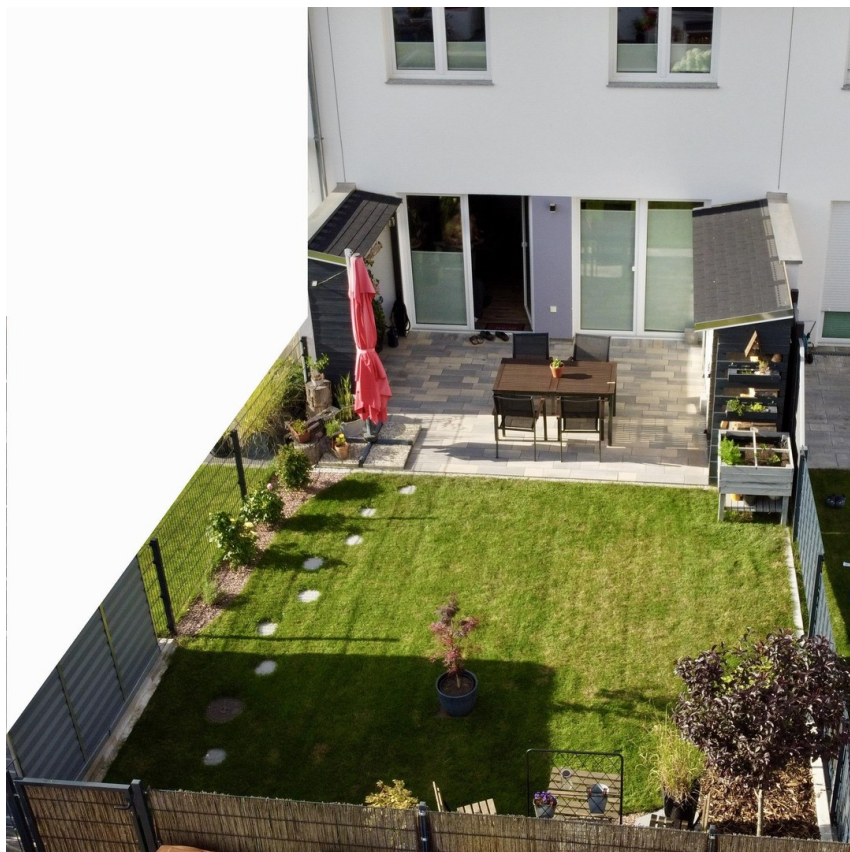
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Gartenbereich (Südseite)

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Geräteschuppen



Sitzecke im Garten

# Exposé - Galerie



Geräteschuppen



Draufsicht Grundstück

# Exposé - Galerie



Frontseite mit Stellplätzen



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Kaminecke



moderne Einbauküche

# Exposé - Galerie

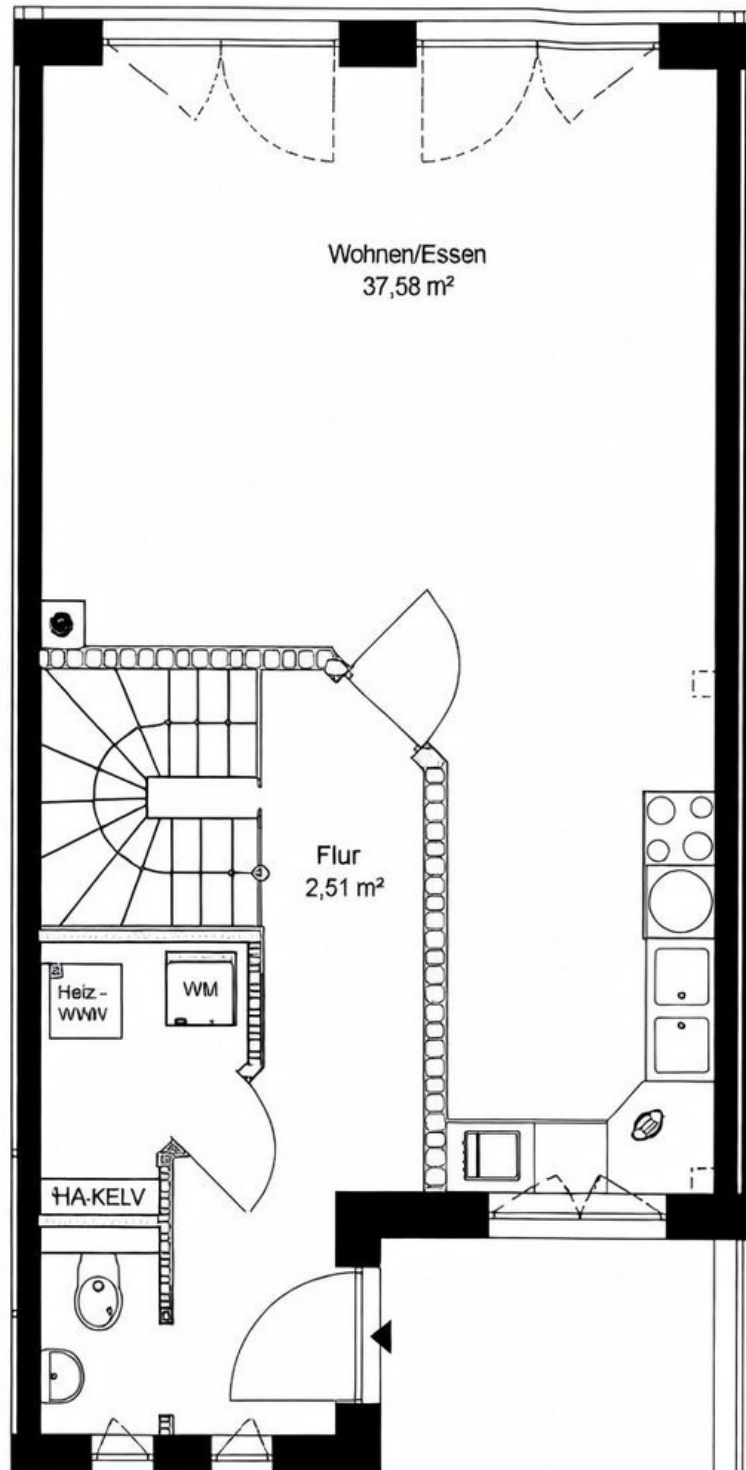


Vollbad im 1. OG



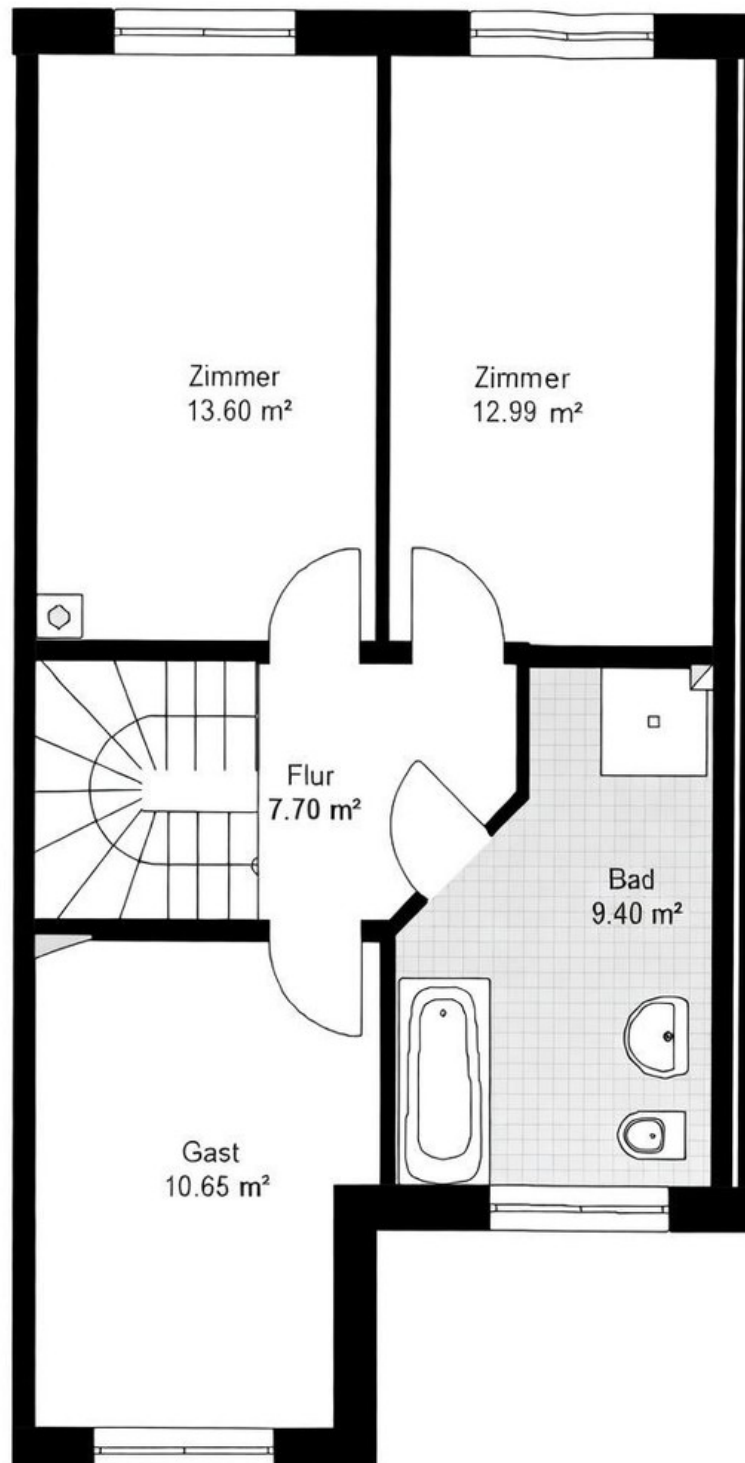
Badewanne im 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss