

Exposé

Doppelhaushälfte in Rostock

Idyllischer Wohnraum mit viel Platz für die Familie (Ihr neues Eigenheim mit A+-Standard!)



Objekt-Nr. **OM-319842**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **659.000 €**

18147 Rostock
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.02.2025
Grundstücksfläche	260,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,50 m ²	Carports	1
Nutzfläche	183,70 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI UND DIREKT VOM EIGENTÜMER!

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in der beliebten Wohnanlage Warnowblick im idyllischen Ortsteil Gehlsdorf.

Erbaut im Jahr 2017 bietet es mit seinen über 160m² Wohnfläche auf insgesamt drei Etagen viel Platz zum Wohlfühlen.

Ausstattung

Alles Wichtig für Euer neues Zuhause kurz und knapp zusammengefasst:

- Erfüllt die kfW55-Richtlinien
- Energieeffizienzklasse A+
- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Balkon im Eingangsbereich
- Große Dachterrasse (etwa 20m²) mit Süd-West-Ausrichtung (direkter Blick auf die Warnow)
- Massivbau mit 36,5cm starkem Außenmauerwerk
- Stahlbetondecken (auch zum Dachgeschoss)
- Farbige Fensterrahmen außen
- Balkongeländer verglast
- Tondachziegel
- Großzügiger HWR im Erdgeschoss plus Abstellkammer im Dachgeschoss bieten eine Menge Stauraum
- Zwei PKW-Stellplätze (ggf. finden sogar drei PKWs Platz)
- Eingangspodest
- Praktische Müllbox im Vorgarten
- Terrasse mit idylischem und gepflegtem Garten (Bepflanzung, Rasen)
- Carport mit angrenzendem abschließbarem Schuppen
- Nestschaukel und Sandkasten im Gartenbereich hinter dem Haus
- Bodentiefe Fenster in jedem Raum mit elektrischen Rollläden
- Hochwertige Sanitärinstallationen in zwei Bädern (1 im EG und 1 im OG)
- Fußbodenheizung
- Geregelte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußböden in allen Räumen: Fliesen (kalibriert, Feinsteinzeug, durchgefärbt, Holzoptik in modernem kühlen sand-beige)
- Wände in allen Räumen mit Malervlies versehen
- Zwei halbgewendelte Treppen (Trittstufen in Echtholz, Eiche weiß gebeizt, Geländer mit Eelstahlstäben)
- Eindrucksvoller Kamin mit integrierter Holzablagefläche

-Ausgiebige Elektroinstallationen in jedem Zimmer

-Moderne und großzügige Einbauküche (Hochglanz weiß, silberne Armaturen und Griffe) -> kann mit abgelöst werden

Bitte beachten:

Der dargestellte Grundriss des Dachstudios ist während des Baus geringfügig verändert worden:

-Einlass einer Zwischendecke für optimalen Stauraum

-Abstellraum mit hochwertigem Designboden versehen (etwa 5m²)

-Dachstudio mit Innentür verschließbar und so beispielsweise als Schlafzimmer nutzbar

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei Interesse können Sie sich gerne via E-Mail für weiterführende Informationen melden. Ein Besichtigungstermin lässt sich zügig vereinbaren und für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

VG

S. H.

Lage

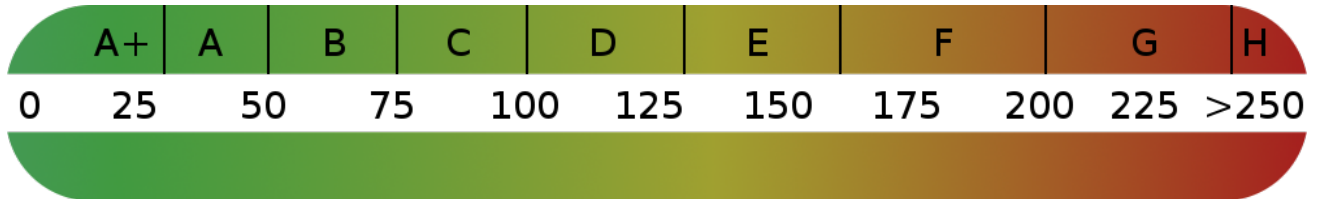
Gehlsdorf ist ein Ortsteil von Rostock am östlichen Ufer der Warnow. Er gilt als gehobener Wohnstandort, teils mit sanierten alten Villen, teils mit neuen Häusern. Prägend ist die lange Uferpromenade, an der viele Yacht- und Segelclubs liegen. (wikipedia)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie

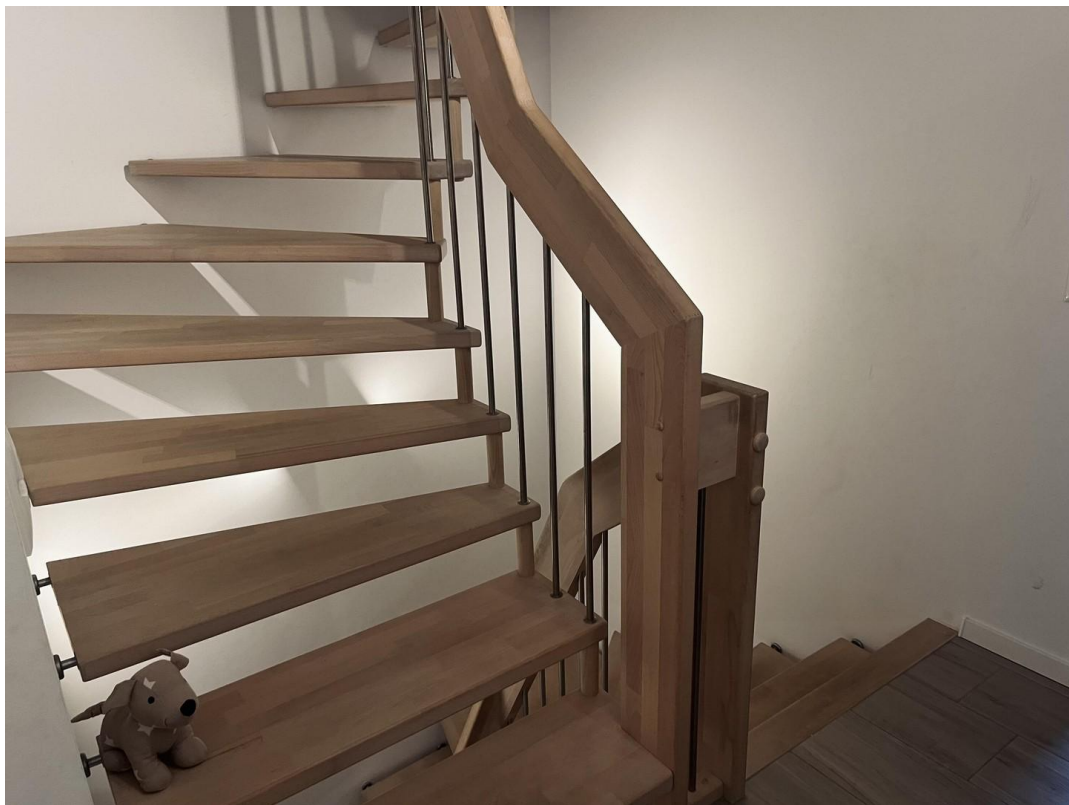


Dachterrasse

Exposé - Galerie



Bad OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Ausbau Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachstudio



WC OG

Exposé - Galerie



Badewanne OG



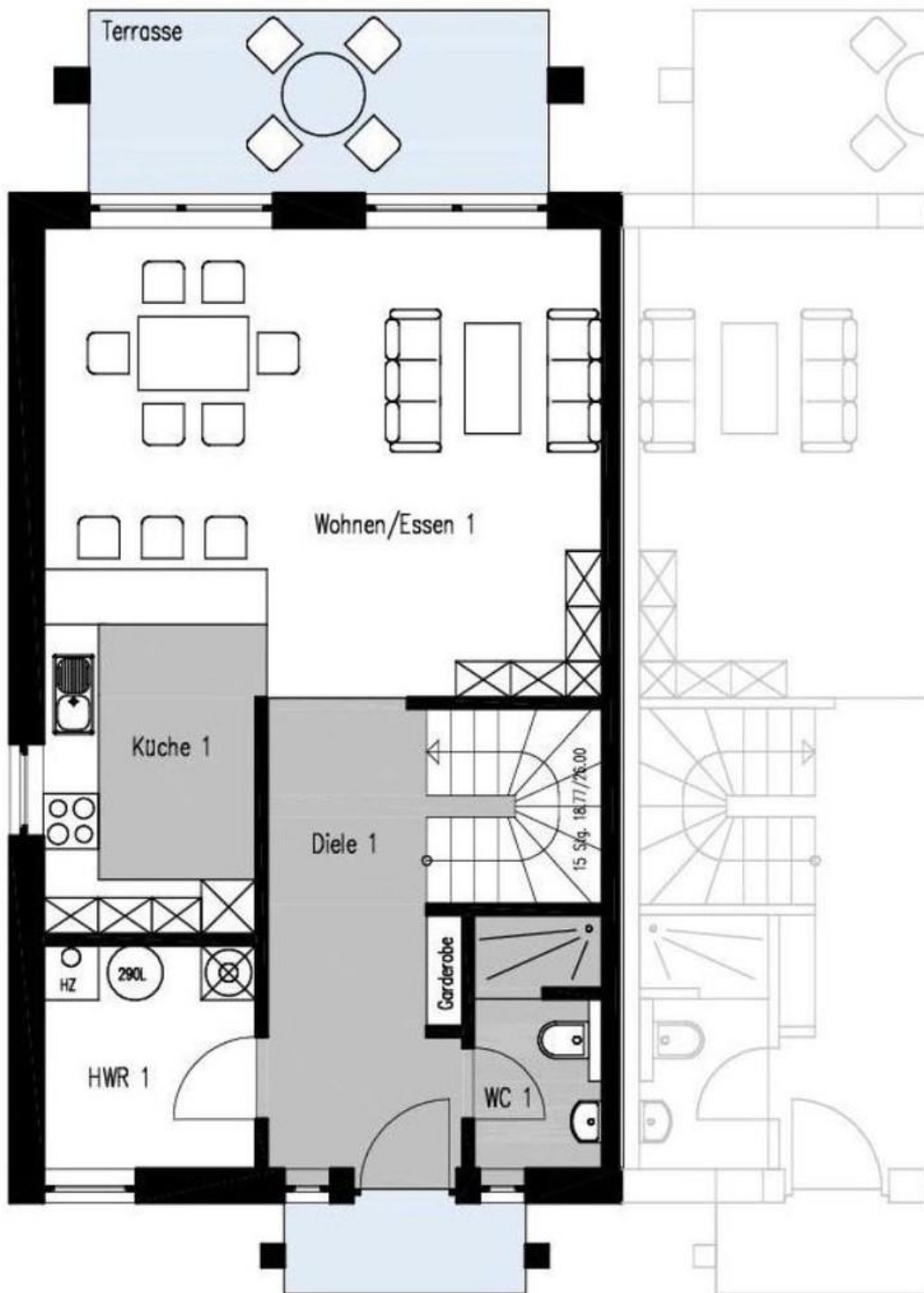
Wohnbereich

Exposé - Galerie



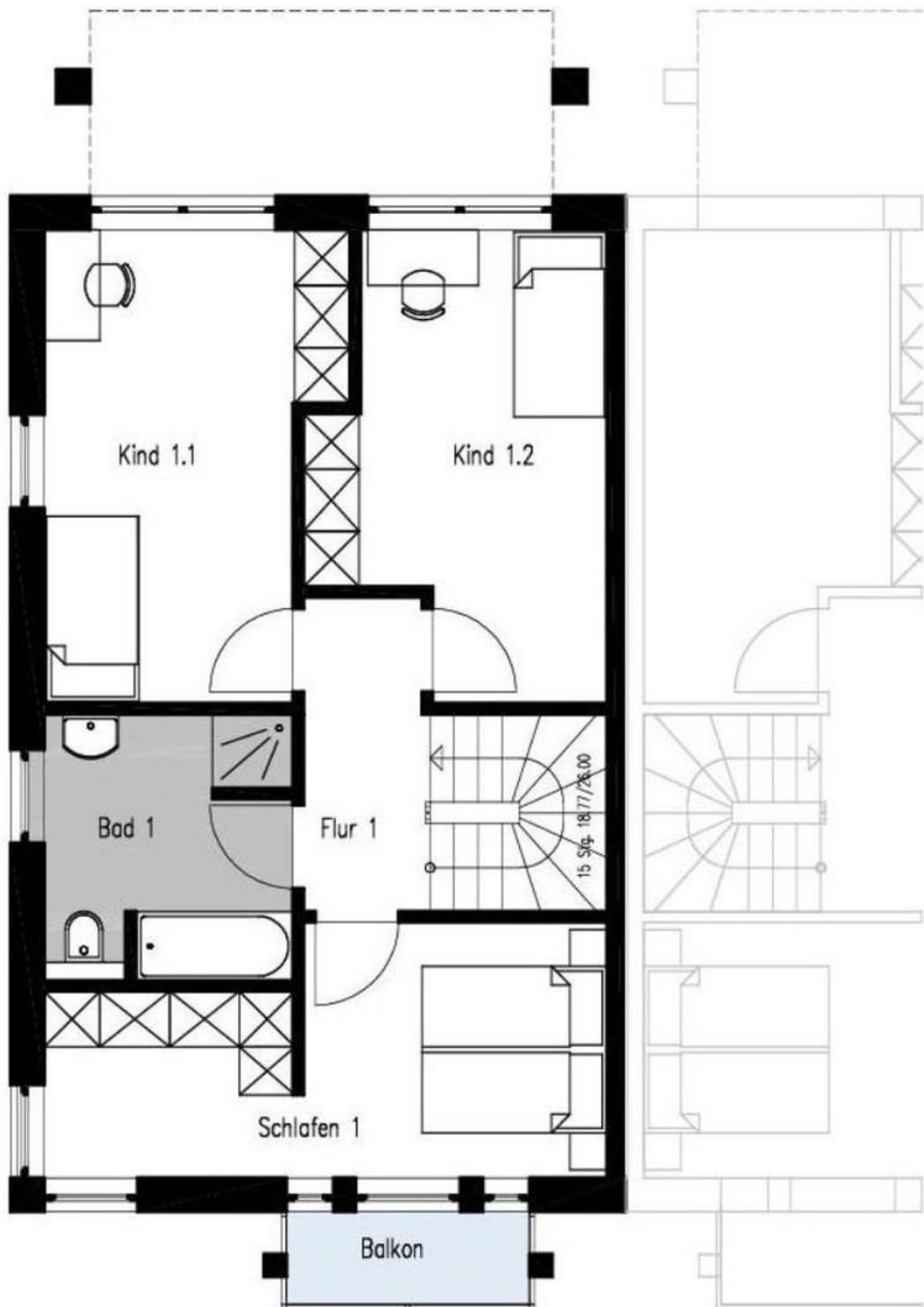
Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



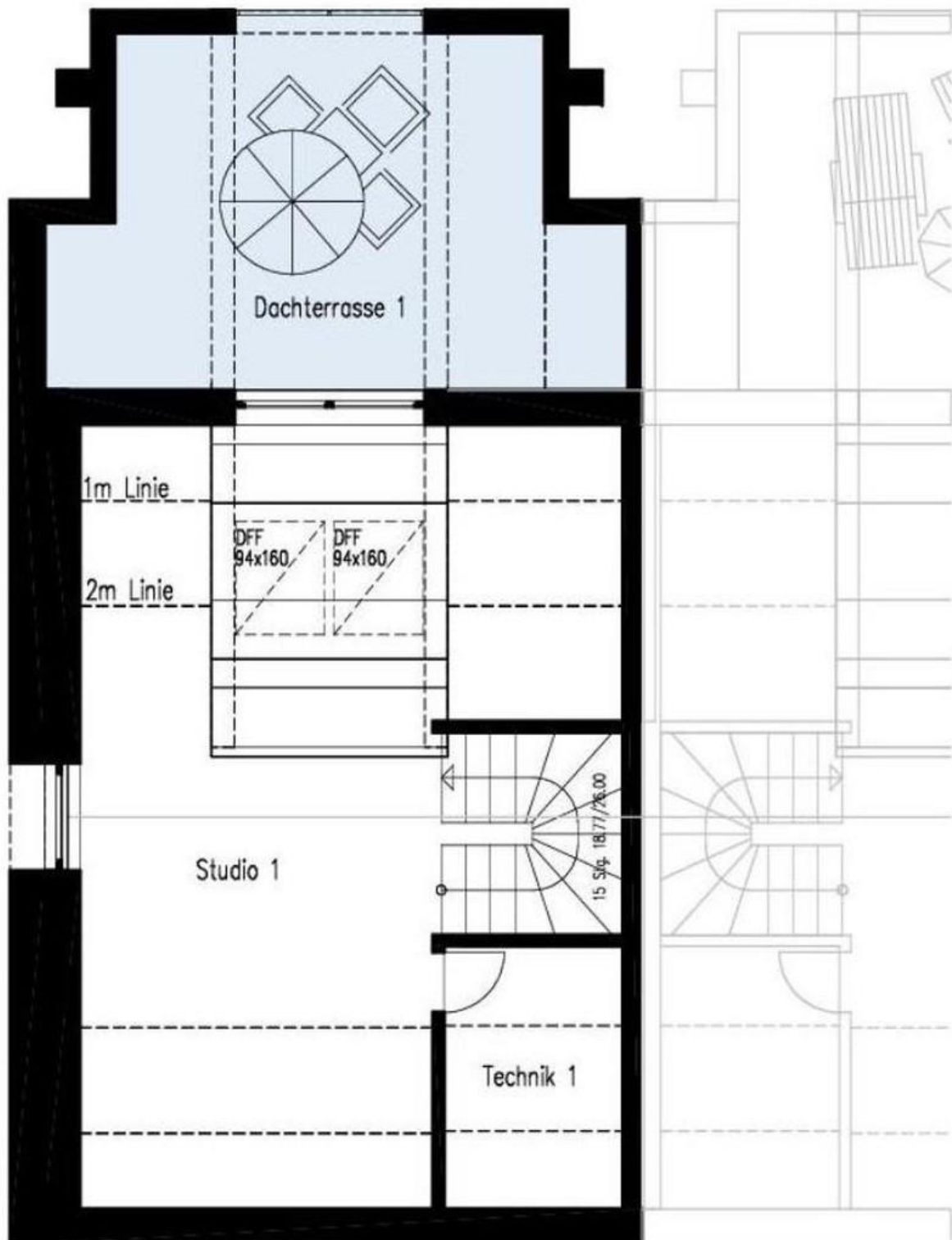
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss

	Fläche	WoFIV
Wohnen/ Essen 1	28,5 m ²	28,5 m
Küche 1	9,0 m ²	9,0 m
Diele 1	10,0 m ²	10,0 m
HWR 1	5,5 m ²	5,5 m
WC 1	3,5 m ²	3,5 m
Terrasse 1	10,0 m ²	5,0 m
Gesamt	66,5 m²	61,5 m

Flächenberechnung EG

Obergeschoss

	Fläche	WoFIV
Kind 1.2	15,5 m ²	15,5 m ²
Kind 1.1	14,0 m ²	14,0 m ²
Flur 1	4,5 m ²	4,5 m ²
Bad	7,5 m ²	7,5 m ²
Schlafen	15,0 m ²	15,0 m ²
Balkon 1	3,0 m ²	1,5 m ²
Gesamt	59,5 m²	58,0 m²

Flächenberechnung OG

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss

	Fläche
Studio 1	37,5 m ²
Technik 1	5,0 m ²
<u>Dachterrasse 1</u>	<u>20,0 m²</u>
Gesamt	62,5 m²

Flächenberechnung DG