

Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

# Einziehen und wohlfühlen: Gepflegtes Reihenmittelhaus mit überdachter Terrasse

Objektnummer: 26092025



**KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 256 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26092025</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>285.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 115 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1997</b>		

Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	69.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.04.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Windfang - 1,53 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 1,91 m<sup>2</sup>
- 03 HWR - 3,59 m<sup>2</sup>
- 04 Küche - 7,97 m<sup>2</sup>
- 05 Flur - 6,58 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnen/Essen - 26,52 m<sup>2</sup>
- 07 Terrasse

Design von McGrawHill



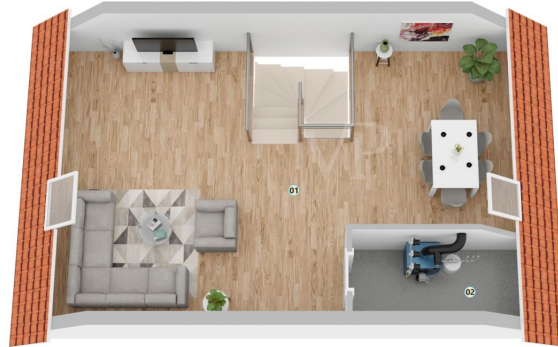
### LEGENDE

- 01 Flur - 5,00 m<sup>2</sup>
- 02 Eltern - 11,21 m<sup>2</sup>
- 03 Bad - 6,51 m<sup>2</sup>
- 04 Abstellraum - 2,14 m<sup>2</sup>
- 05 Kinderzimmer - 20,82 m<sup>2</sup>

Design von McGrawHill

## LEGENDE

- 01 Dachgeschoss - 21,00 m<sup>2</sup>
- 02 Heizung

Design by  Hedra studio

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz**

## **Ein erster Eindruck**

Zum Verkauf steht ein im Jahr 1997 in solider Massivbauweise errichtetes Reihenmittelhaus im Sanitzer Ortsteil Groß Lüsewitz. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 219 m<sup>2</sup> großen, pflegeleicht angelegten Grundstück, zu dem zusätzlich ein 1/5-Anteil an der dazugehörigen Privatstraße gehört. Mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ein funktionales und gut strukturiertes Zuhause in ruhiger Lage. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage mit der hervorragenden Anbindung an Rostock, das in nur ca. 15 Minuten bequem erreichbar ist – ideal für Berufspendler und alle, die die Nähe zur Stadt mit einem ruhigen Wohnumfeld verbinden möchten.

Die Raumaufteilung der Immobilie ist auf praktische Abläufe ausgerichtet. Der großzügige Wohnbereich bildet das Zentrum des Hauses und bietet einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse. Die Fensterfront zur Terrasse ist mit elektrischen Rollläden inklusive Zeitschaltung sowie einer elektrisch ausfahrbaren Markise ausgestattet. Die Küche inklusive Einbauküche ist über eine praktische Durchreiche mit dem Wohn- und Essbereich verbunden. Das Erdgeschoss wird durch ein funktionales Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum ergänzt, der wichtigen Stauraum und Platz für alltägliche Abläufe bietet.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafräume sowie ein Tageslichtvollbad. Zudem besteht hier die Möglichkeit, bei Bedarf ein weiteres Zimmer abzutrennen. Ein besonderes Merkmal ist das ausgebaute Dachgeschoss: Hier befindet sich ein weiteres Zimmer, in dem die im Jahr 2022 neu installierte Vaillant-Gasheizung fachgerecht und räumlich abgetrennt wurde, um eine ungestörte Nutzung des Raumes zu ermöglichen.

Ein Glasfaseranschluss, ein zusätzlicher Abstellraum im Obergeschoss sowie Plissees und Insektenschutz an nahezu allen Fenstern unterstreichen die Funktionalität. Ein Carport und ein weiterer Außenstellplatz runden das Angebot ab.

Diese Immobilie vereint eine solide Bauweise mit einer ruhigen Wohnlage in der Gemeinde Sanitz. Gerne lassen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort, damit Sie sich einen umfassenden Eindruck von der Raumaufteilung und dem Zustand der Immobilie verschaffen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz**

## **Ausstattung und Details**

- ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 4 gut geschnittene Zimmer
- ca. 219 m<sup>2</sup> großes, pflegeleichtes Grundstück + 1/5 Anteil an der Privatstraße
- Massivbauweise, Baujahr 1997
- optional besteht die Möglichkeit zur Abtrennung eines weiteren Zimmers
- ein charmanter Wohnbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse
- elektrisch ausfahrbare Markise
- Küche inklusive Einbauküche mit praktischer Durchreiche zum Wohnbereich
- funktionales Gäste-WC im Erdgeschoss
- Hauswirtschaftsraum sowie zusätzlicher Abstellraum
- Tageslichtvollbad
- elektrische Rollläden mit Zeitschaltung (Terrasse)
- Plissees und Fliegenschutz an nahezu sämtlichen Fenstern
- moderne Vaillant-Gasheizung aus dem Jahr 2022
- Glasfaseranschluss
- Carportstellplatz + Außenstellplatz

**Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz**

## **Alles zum Standort**

Groß Lüsewitz ist ein idyllisch gelegener Ortsteil der Gemeinde Sanitz im Landkreis Rostock und vereint ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an die Hansestadt Rostock. Der charmante Ort liegt nur rund 15 Kilometer südöstlich von Rostock und ist damit besonders attraktiv für Pendler sowie für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt genießen möchten.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Bundesstraße B110 sind Rostock sowie die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Zusätzlich verfügt Groß Lüsewitz über einen eigenen Bahnhofpunkt, der eine komfortable Anbindung an den regionalen Bahnverkehr ermöglicht.

Im nahegelegenen Sanitz finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten sowie gastronomische Angebote. Dies sorgt für eine sehr gute Infrastruktur und unterstreicht die hohe Wohnqualität des Standortes.

Der Ort selbst besticht durch seinen gewachsenen, gepflegten Charakter und die reizvolle Umgebung. Besonders hervorzuheben sind das historische Schloss Groß Lüsewitz mit seinem weitläufigen Landschaftspark sowie der zentral gelegene See, die dem Ort ein besonderes, repräsentatives Ambiente verleihen.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Ostseeregion macht Groß Lüsewitz zu einem äußerst gefragten Wohnstandort im Rostocker Umland.

**Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **BONITÄTSPRÜFUNG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Eigentümer.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26092025 - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz - Sanitz**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Corinne Briesemeister**

---

**Fährstraße 18a, 18147 Rostock**

**Tel.: +49 381 - 44 74 11 00**

**E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**