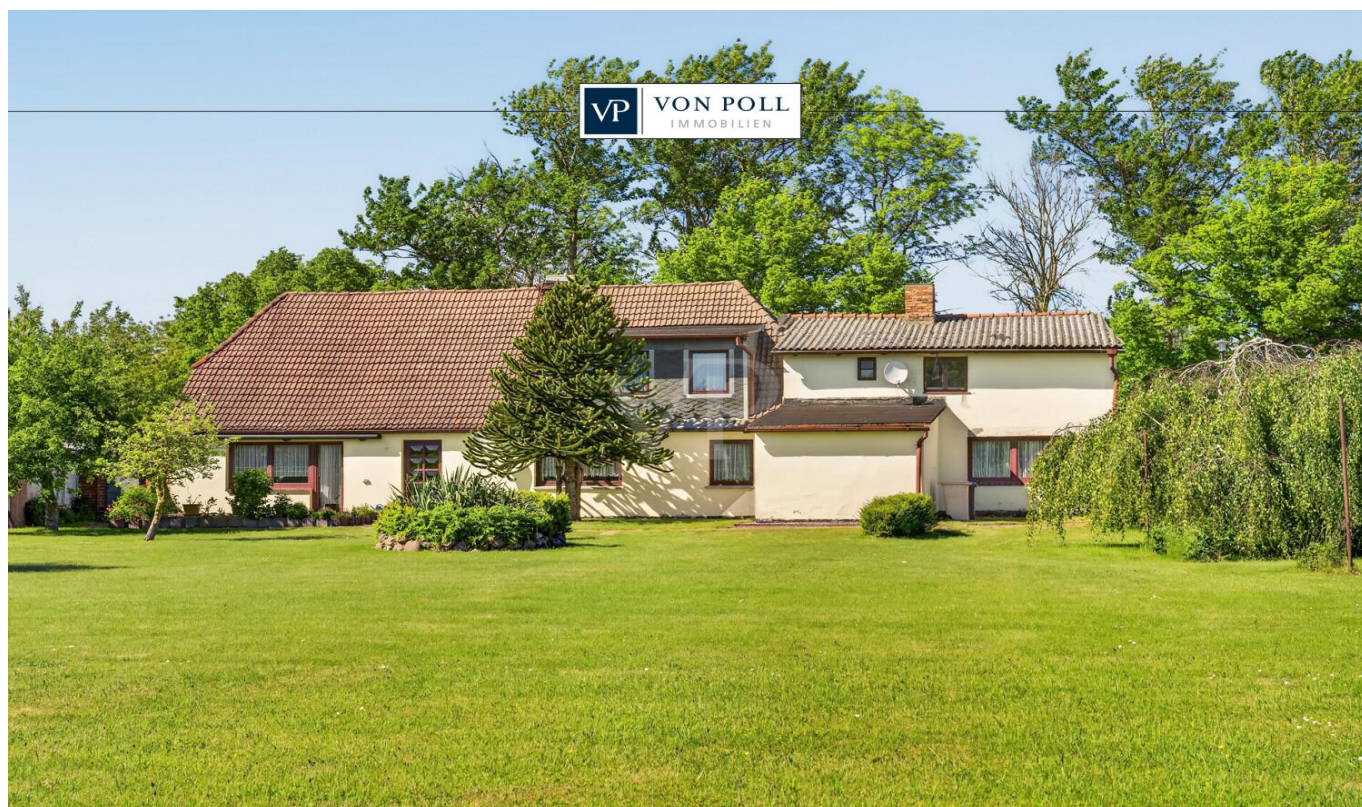


Elmenhorst-Lichtenhagen

# Aus alt mach neu: Einfamilienhaus mit viel Potential I Einliegerwohnung I teilbares Grundstück

Objektnummer: 26092026H



KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.895 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

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

Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26092026H	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2009
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1848	Ausstattung	Terrasse
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.06.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1848

Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Grundrisse



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: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## **Ein erster Eindruck**

**Aus alt mach neu, aus 1 mach 2 - hier lassen sich Wohnträume verwirklichen!**

**Gelegen im beliebten Wohnort Elmenhorst, ostseenahe aber fernab des touristischen Trubels und mit guter Infrastruktur, bietet diese Liegenschaft in Ortsrandlage und optimaler Ausrichtung viele Möglichkeiten. So können Sie eine Bestandsimmobilie mit Sanierungsbedarf nach Ihren Vorstellungen neu gestalten oder sich etwas gänzlich Neues schaffen. Nutzen Sie das ca. 1.895m<sup>2</sup> große Grundstück, um sich Ihr eigenes Gartenparadies zu schaffen. Oder schaffen Sie weiteren Wohnraum in zweiter Reihe.**

**Das ca. 1848 erbaute Haus wurde in den 1970/1980er Jahren nach damaligen Standards modernisiert. 5 Zimmer, eine Küche und ein Vollbad boten hier Platz für eine Familie. Von den Wohnräumen aus bietet sich ein herrlicher Blick ins Grün.**

**Das Dachgeschoss wurde nur teilweise ausgebaut und ist teilweise ein Kaltdach.**

**Der um 1900 entstandene Anbau des Hauses, in dem eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung untergebracht ist, weist starken Sanierungsbedarf auf und könnte somit ebenfalls neu gestaltet werden oder Platz für Neues freigeben.**

**Die angebaute Doppelgarage ist wenig erhaltenswert und könnte durch Wegnahme freie Zufahrt auf den hinteren Teil des Grundstückes freigeben und somit eine Teilung ermöglichen.**

**Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.**

**Anzumerken ist noch, dass durch die neu entstandene Umgehungsstraße eine deutliche Verminderung des Durchgangsverkehrs bewirkt hat, was für wesentlich mehr Ruhe und Lebensqualität sorgt.**

**Wir haben Ihr Interesse mit dieser Liegenschaft voller Potential wecken können? Gern stellen wir Ihnen das Objekt vollumfänglich vor und freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## **Ausstattung und Details**

- **sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus sowie Einliegerwohnung im Anbau mit Ausbau-/Neubaupotential**
- **Grundstück teilbar**
- **das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes**
- **bebaubar nach §34 BauGB**

**Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## **Alles zum Standort**

Das zum Landkreis Rostock zugehörige Elmenhorst, als Teil der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Hansestadt Rostock zwischen den bekannten Ostseebädern Warnemünde und Nienhagen.

Geschichte und Gegenwart sind in Elmenhorst in eigener und besonderer Art dokumentiert. Alte reetgedeckten Bauernhäuser umgeben von alten Baumbeständen in einer landschaftlich reizvollen Umgebung prägen das Ortsbild ebenso wie die neu entstandenen Wohn- und Gewerbegebiete.

Die Gemeinde ist Teil des Naherholungsgebietes der Hansestadt Rostock und erstreckt sich Richtung Norden bis hin zur Ostsee. Von hier aus gelangen Sie in nur wenigen Minuten an den Ostseestrand. Auch die Golfanlage Warnemünde sowie ein Reiterhof liegen in unmittelbarer Nähe.

Doch Elmenhorst bietet nicht nur frische Ostseeluft und zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. In fußläufiger Nähe des Hauses befinden sich neben weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfes zwei Supermärkte und ein Kindergarten. Schulen finden Sie in den nahegelegenen Orten Lichtenhagen-Dorf, Rethwisch, Warnemünde und Bad Doberan. Auch ärztliche Versorgung ist vorhanden. Elmenhorst ist an den städtischen und regionalen Busverkehr angeschlossen und mit dem Auto über die B105 und L12 zu erreichen.

Für noch mehr Ruhe und Erholung sorgt die neue Umgehungsstraße, die den Durchgangsverkehr innerhalb von Elmenhorst reduziert .

Objektnummer: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## 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)**