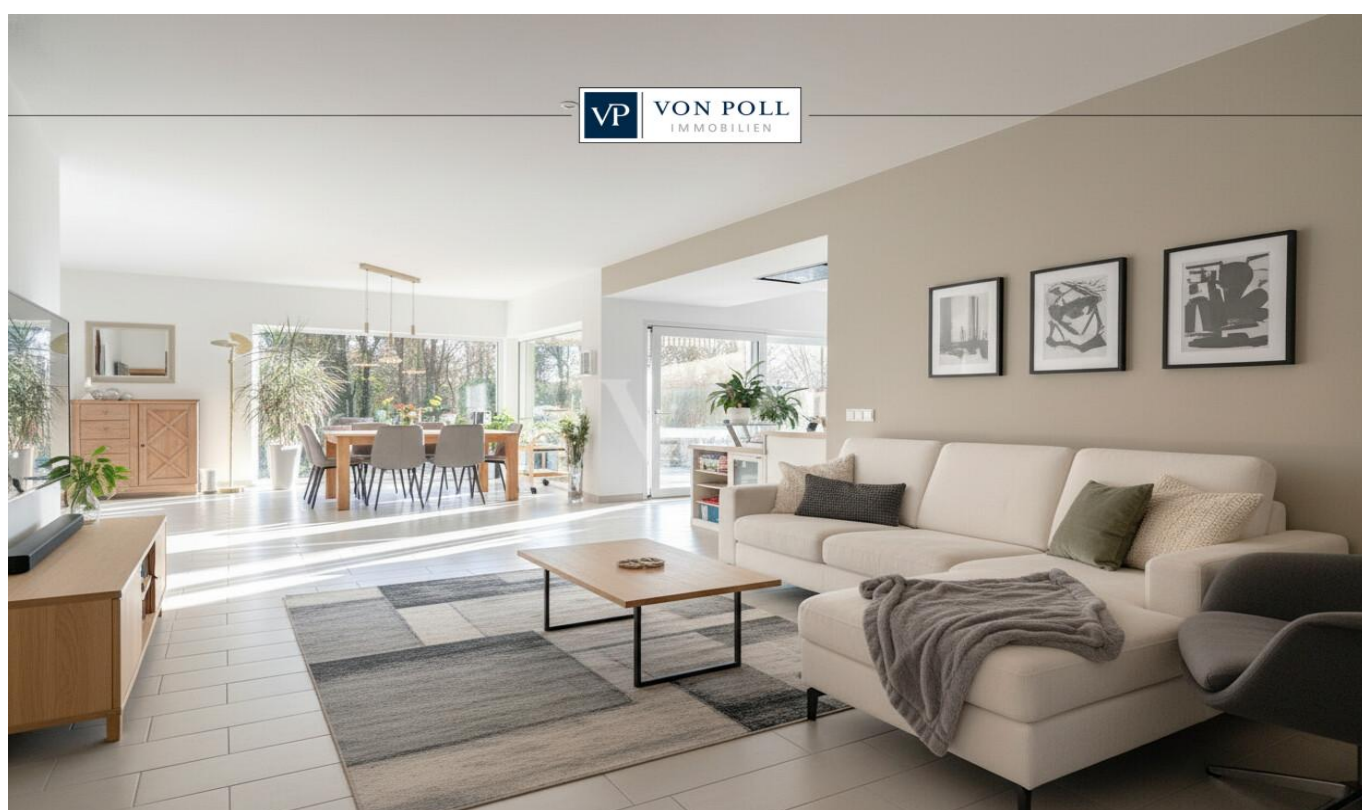


Elmenhorst-Lichtenhagen

# Zukunftssicher wohnen — Niedrige Energiekosten, Bungalow mit Gartenidylle & vorbereitetem DG-Ausbau

Objektnummer: 25092055PP



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 754 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

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

**Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25092055PP	Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	2014		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	16.12.2035	Endenergieverbrauch	15.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Erdwärme	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



**DEUTSCHLAND TEST**  
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
ANALYSE  
FOCUS 3/2024 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Capital**  
MAKLER-KOMPASS  
JULI 19 | 2024  
Top-Makler Rostock  
★★★★★  
Höchstnote für  
von Poll Immobilien  
Quelle: 100 Immobilienmakler  
im FOCUS 3/2024 Makler  
GELTIG BIS: 09/24

**Handelsblatt**  
TOP Kunden-Beratung  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten  
Rostock und Umgebung

Objektnummer: 25092055PP - 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: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem modernen Bungalow aus dem Jahr 2014 - einer Immobilie mit unverwechselbarem Charme und einem Wohnkonzept, das in jeder Hinsicht begeistert.

Auf rund 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche erleben Sie zeitgemäßes Wohnen auf einer Ebene: durchdacht, komfortabel, großzügig und alltagstauglich. Nahezu barrierefrei konzipiert, bietet dieser Bungalow eine ideale Wohnlösung für Paare, Familien oder das komfortable Wohnen im Alter. Kurze Wege, maximale Bequemlichkeit und flexible Raumlösungen ermöglichen eine Anpassung an unterschiedliche Lebensphasen - ob als repräsentativer Wohnsitz, familienfreundliches Zuhause oder ruhiger Rückzugsort im Ruhestand. Das offene Raumkonzept eröffnet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und schafft ein lichtdurchflutetes, außergewöhnliches Wohngefühl.

Der Eingangsbereich empfängt Sie hell und freundlich und führt in den großzügigen Flur. Von hier eröffnet sich der freie Blick in den Wohn- und Essbereich - ein Vorgeschmack auf das besondere Raumkonzept.

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt mit rund 82 m<sup>2</sup>, in denen Wohnen, Essen und Kochen zu einem offenen, lichtdurchfluteten Lebensraum verschmelzen. Große Fenster lassen Licht und Natur harmonisch einfließen und schaffen ein beeindruckendes Wohnambiente. Raffstores und elektrische Außenjalousien sorgen für angenehme Lichtsteuerung. Die großzügige Raumhöhe unterstreicht das luftige Wohngefühl, ein Kachelofen mit Sitzbank sorgt für wohlige Wärme.

Die hochwertige Küche mit modernen Markengeräten und Kochinsel öffnet sich zum Wohnbereich - ideal für gemeinsames Kochen. Angrenzend befindet sich der

funktionale Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner, Vorräte und Haustechnik.

Direkt vom Wohnbereich aus erschließt sich der separate Elternbereich mit einem geräumigen Schlafzimmer, einem Büro und einem komfortablen Masterbad - eine Wellnessoase mit Regendusche, Schwallbrause, Doppelwaschbecken, hochwertigen Armaturen, integrierter Sauna und bodentiefem Terrassenfenster mit direktem Zugang ins Freie. Ein vollständig privater Bereich vereint Ruhe, Komfort und Exklusivität.

Vom Flur aus erschließt sich ein weiteres Zimmer, das vielseitig als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Unmittelbar daneben befindet sich ein modernes Duschbad.

Beheizt wird der Bungalow über eine effiziente Erdwärmeheizung mit Solar- und Fußbodenheizung. Das Energiekonzept wird durch eine Photovoltaikanlage mit möglicher Wallbox sinnvoll ergänzt. Für Gartenbewässerung und Außenwasserversorgung stehen Brunnen und 5.000-Liter-Zisterne bereit.

Der Außenbereich harmoniert mit dem Wohnkonzept. Das rund 755 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vielseitig gestaltet: üppiges Grün, ruhige Sitzplätze und durchdachte Gartenbereiche laden zum Verweilen ein. Der Teich entfaltet in Morgen- und Abendsonne seinen besonderen Charme. Die überdachte Terrasse ermöglicht Gartenfreude zu jeder Jahreszeit.

Für Fahrzeuge stehen zwei Carports und zwei weitere Stellplätze bereit. Ein Glasfaseranschluss erfüllt moderne digitale Anforderungen, ideal für Homeoffice.

Ein wertvolles Extra ist die bereits vorbereitete Ausbaureserve im Dachgeschoss, die über eine Treppenlösung erschlossen werden kann und Potenzial für rund 104 m<sup>2</sup> zusätzliche Wohnfläche bietet.

Der Bungalow ist massiv gebaut und mit dreifach verglasten bodentiefen Kunststofffenstern ausgestattet - ein Garant für Energieeffizienz, Langlebigkeit und dauerhaft angenehmes Wohnen.

Gerne stellen wir weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer individuellen Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

**Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Ausstattung und Details

- Bungalow in massiver Bauweise, Baujahr 2014
- ca. 755 m<sup>2</sup> großes, liebevoll angelegtes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Ca. 82 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche und großen Fensterfronten
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Kochinsel
- Kachelofen im Wohnbereich
- Home Office
- Exklusives Wellnessbad mit Regendusche, Doppelwaschbecken, Sauna und direktem Terrassenzugang
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Erdwärmeheizung
- großzügiger Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energieversorgung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Raffstores sowie elektrische Außenjalousien
- Sonnenterrasse mit Markise
- Gepflegter Garten mit Teich, Sitzplätzen und Rückzugsbereichen
- Brunnen und 5.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung
- Zwei Carports sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Ausbaureserve im Dachgeschoss mit ca. 104 m<sup>2</sup> möglicher zusätzlicher Wohnfläche
- Treppenaufgang zum Dachgeschoss bereits vorbereitet

**Objektnummer: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen liegt im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Amt Warnow-West. Sie umfasst die Ortsteile Elmenhorst und Lichtenhagen und zeichnet sich durch eine ruhige, ländlich-geprägte Atmosphäre aus, liegt aber gleichzeitig nur wenige Kilometer westlich der Ostseeküste und in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Rostock. Die zentrale Lage zwischen Rostock, Bad Doberan und den Küstenorten ermöglicht eine hervorragende Anbindung an städtische Infrastruktur und Naherholungsgebiete. Die Gemeinde erstreckt sich auf etwa 12 km<sup>2</sup> und liegt rund 9 m über dem Meeresspiegel.

Trotz der ruhigen Lage bietet Elmenhorst-Lichtenhagen eine umfassende Versorgung des täglichen Bedarfs. Im Ort finden sich Supermärkte, Bäcker, Getränkemärkte, Apotheken sowie medizinische Grundversorgung durch Allgemein- und Zahnarztpraxen. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleister wie Friseure, Handwerksbetriebe und kleinere Geschäfte, sodass viele Besorgungen bequem vor Ort erledigt werden können. Familien, Senioren und Pendler profitieren von dieser funktionalen Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Über die Landesstraße L12 ist die Gemeinde direkt mit Rostock und dem Ostseebad Warnemünde verbunden. Buslinien erschließen die Gemeinde und ermöglichen schnelle Verbindungen nach Rostock, Warnemünde und Bad Doberan. Auch Fahrradwege sind gut ausgebaut, sodass kurze Strecken zur Arbeit, Schule oder zum Freizeitbereich problemlos zurückgelegt werden können. Zusätzlich sorgt die Nähe zu einem S-Bahn-Anschluss für schnelle Verbindungen in die Innenstadt Rostocks und in die Ostseebäder. Eine Ortsumgehung reduziert den Durchgangsverkehr und erhöht die Lebensqualität vor Ort.

Die Entfernungen sind besonders attraktiv: Zum Ostseestrand von Warnemünde sind es nur etwa 5 km, die mit dem Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden können. Das Zentrum Rostocks liegt nur rund 10 km entfernt und ist über Straße oder Bahn schnell zugänglich, sodass Arbeitsplätze, Einkaufszentren und kulturelle Angebote bequem genutzt werden können. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Küste und Küstenwald, wie den Lichtenhäger Tannen und den geschützten Naturbereichen entlang der Steilküste, die vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung bieten.

Insgesamt vereint Elmenhorst-Lichtenhagen die Vorteile des ruhigen Wohnens in naturnaher Umgebung mit einer soliden lokalen Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an Rostock und die Ostseeküste. Damit ist die Gemeinde sowohl für Familien und Pendler als auch für Menschen, die naturnah wohnen, aber städtische Angebote schnell erreichen möchten, ein idealer Standort.

**Objektnummer: 25092055PP - 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)