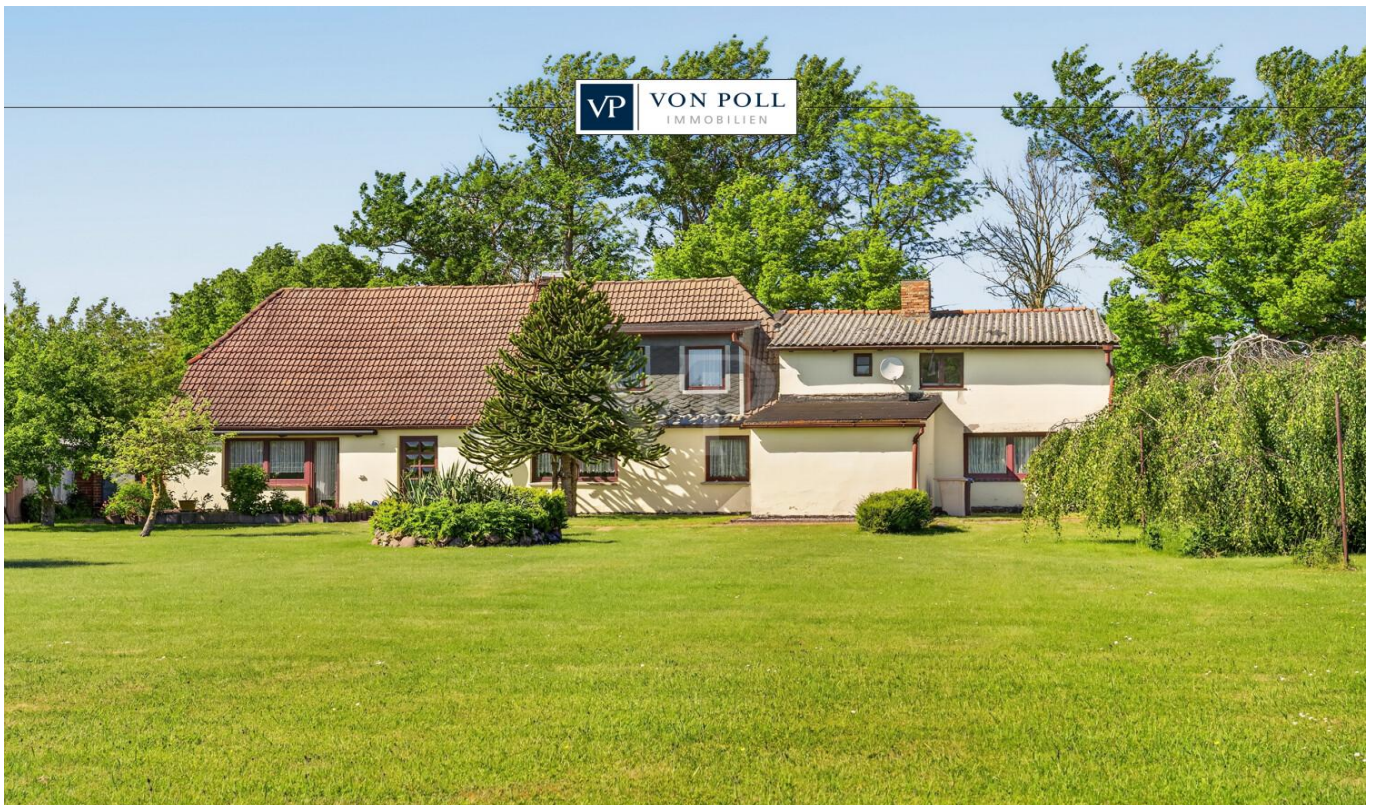


Elmenhorst-Lichtenhagen

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

Número de propiedad: 26092026H



**PRECIO DE COMPRA: 535.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 230 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.895 m²**

Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

De un vistazo

Número de propiedad	26092026H
Superficie habitable	ca. 230 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Baños	2
Año de construcción	1848
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	535.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2009
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	90.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	07.06.2036	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1848

Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propiedad



Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Una primera impresión

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. 1.895m² 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.

Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Todo sobre la ubicación

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 .

Número de propiedad: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com