

Elmenhorst-Lichtenhagen

Ein Haus für alle Lebenslagen - Moderner Bungalow mit herrlichem Gartenparadies

CODE DU BIEN: 25092055P



PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 755 m²

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25092055P	Prix d'achat	899.000 EUR
Surface habitable	ca. 175 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine
Salles de bains	2		
Année de construction	2014		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Informations énergétiques

Chauffage	Géothermie	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.12.2035	Consommation finale d'énergie	15.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



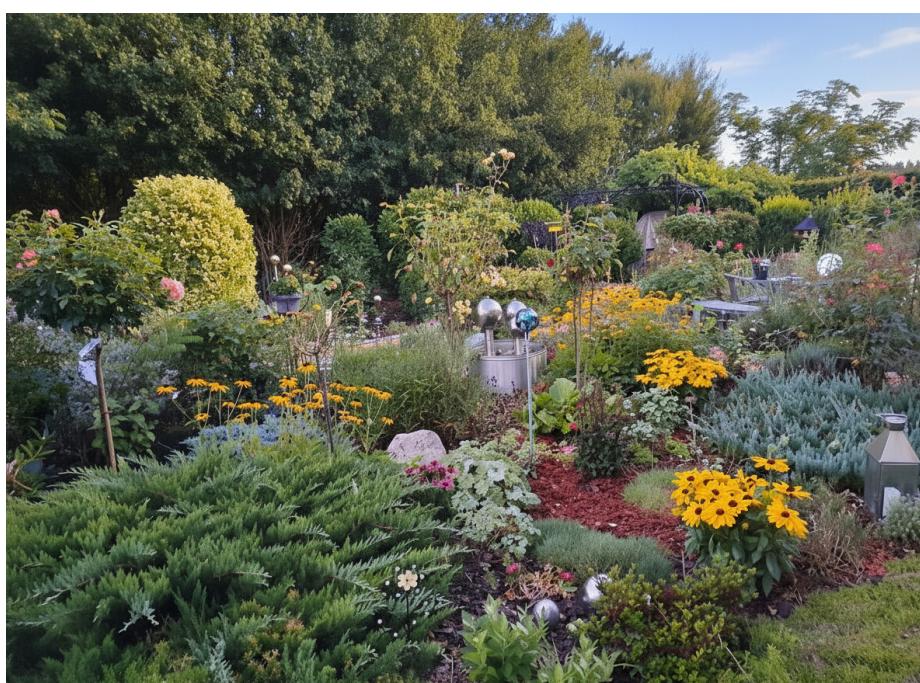
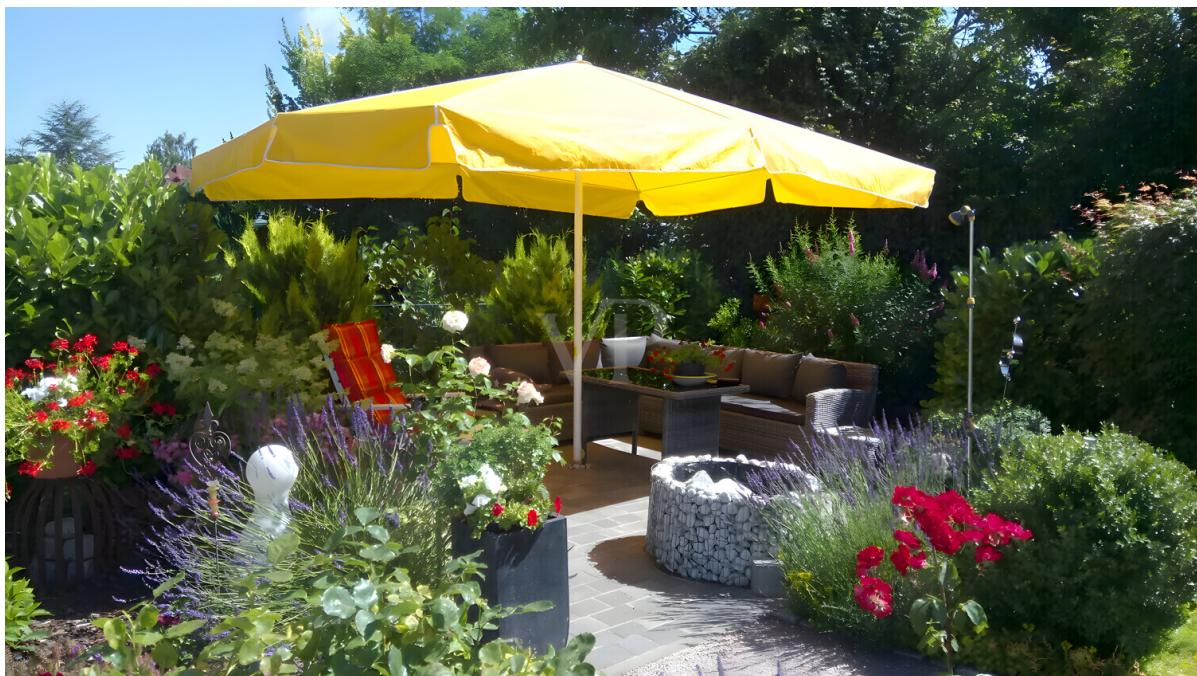
CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Une première impression

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 m² 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 Vorgeschnack auf das besondere Raumkonzept.

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt mit rund 82 m², 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 Außenjalouslyen 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 m² 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 m² 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 Vorteilen dieser besonderen Immobilie!

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Détails des commodités

- Bungalow in massiver Bauweise, Baujahr 2014
- ca. 755 m² großes, liebevoll angelegtes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Ca. 82 m² 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 Außenjalouisen
- 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 m² möglicher zusätzlicher Wohnfläche
- Treppenaufgang zum Dachgeschoss bereits vorbereitet

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Tout sur l'emplacement

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 km² 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, Getränkemarkte, 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 Entfernung 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 Lichtenhager 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.

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 15.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25092055P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: rostock@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com