

Elmenhorst-Lichtenhagen

1.895m² großes Grundstück mit Altbestand in Ostseenähe

CODE DU BIEN: 26092026G



PRIX D'ACHAT: 535.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.895 m²

CODE DU BIEN: 26092026G - 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**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26092026G	Prix d'achat	535.000 EUR
Surface habitable	ca. 230 m²	Type d'objet	Plot
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2009
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1848	Aménagement	Terrasse
Place de stationnement	2 x surface libre		

CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	90.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.06.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1848

CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26092026G - 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: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Tout sur l'emplacement

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 .

CODE DU BIEN: 26092026G - 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