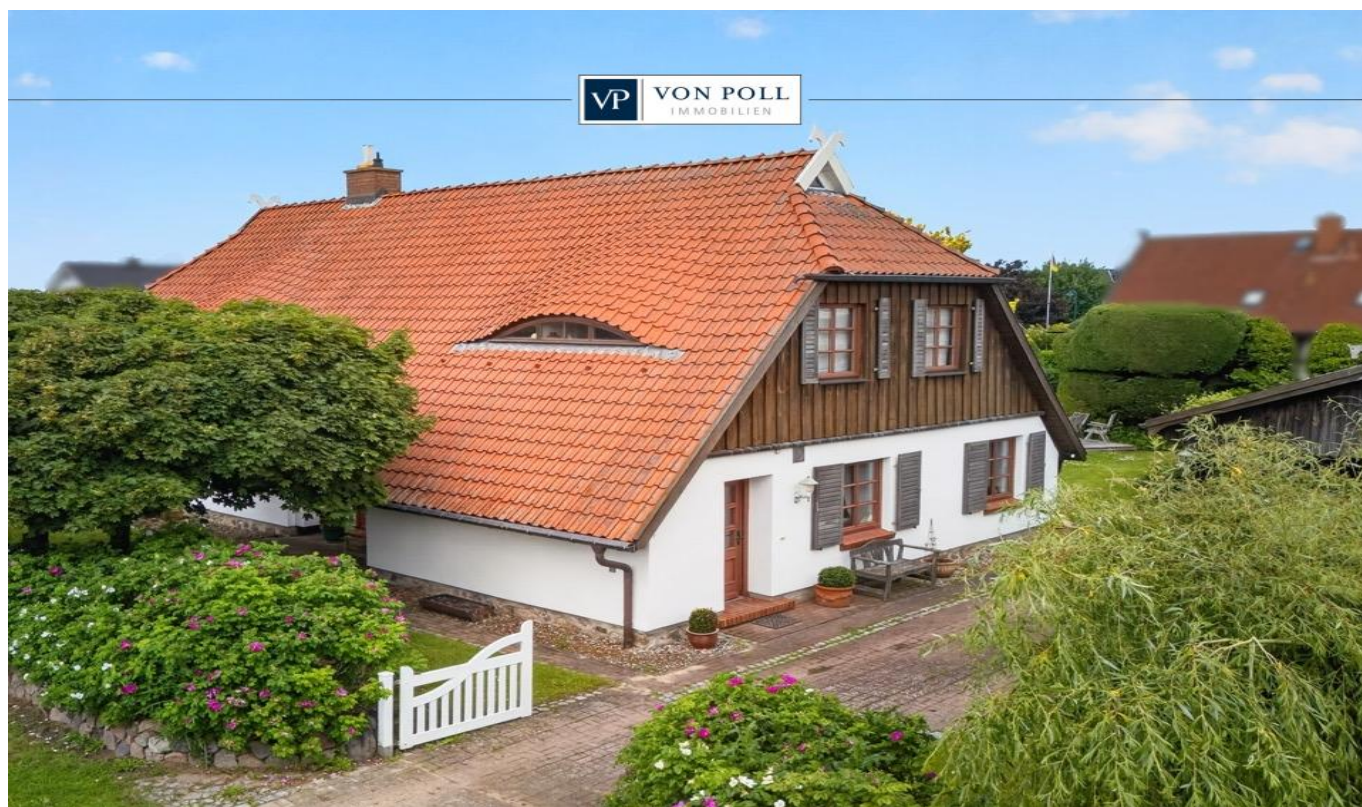


Rakow - Am Salzhaff

# Unikat am Salzhaff - Individuelles Landhaus mit hohem Wohlfühlfaktor auf großzügigem Grundstück

VP azonosító: 26092027



VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 202 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 1.025 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 26092027               |
| Hasznos lakótér | ca. 202 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Konytteto              |
| Szobák          | 5                      |
| Hálósobák       | 4                      |
| Fürdoszobák     | 2                      |
| Építés éve      | 1994                   |

|                          |                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 750.000 EUR                                                                   |
| Ház                      | Családi ház                                                                   |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises     |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                                          |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                          |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                       |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Folyékony gáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.07.2036    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 99.80 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1946                |

**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Az ingatlan



VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Az ingatlan



VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Az ingatlan



VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Az ingatlan



VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Az ingatlan



VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Az also benyomás

Kein Haus von der Stange, sondern ein individuelles Landhaus zum Leben, Wohlfühlen und einfach glücklich sein – diese Vision setzten die Eigentümer im Jahr 1994 mit dieser wundervollen Immobilie am Salzhaff an der Ostsee nach ihren ganz eigenen Vorstellungen rundum stimmig um. Aus einem ehemaligen Bauernhaus mit Tenne auf einem ca. 1.025m<sup>2</sup> Grundstück schufen sie mit viel Liebe zum Detail einen Wohnraum, in den man sich bereits auf den ersten Blick verliebt.

Schon beim Betreten des Hauses beeindruckt die ehemalige Tenne nun als imposante Eingangshalle mit direktem Blick durch große Sprossen-Flügeltüren in den liebevoll angelegten Garten mit Naturteich. Die Tenne teilt das Haus auf charmante Weise in zwei Seiten. Auf der einen Seite befindet sich die gemütliche Wohnküche mit großem Essbereich, die das Herzstück des Hauses bildet und zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein mit Familie und Freunden geradezu einlädt.

Eine Massivholztreppe führt von hier aus ins Dachgeschoss, wo sich zwei Zimmer und ein (Gäste-)WC befinden. Ein Duschbad befindet sich auf dieser Ebene ebenfalls.

Das großzügige, helle Wohnzimmer mit Kaminofen auf der anderen Seite des Hauses bietet gleichermaßen Platz für Couches, Essbereich, Bibliothek, Lesesessel. Da das Haus ursprünglich mit zwei Wohneinheiten konzipiert wurde, sind hier Anschlüsse für eine Küche vorhanden, die sich gut in die Räumlichkeit integrieren lassen würde.

Ins Dachgeschoss dieser Hausseite mit zwei Schlafzimmern und einem Duschbad gelangt man von der Halle aus über eine weitere Treppe.

Der große, sonnige Garten ist von der Straße kaum einsehbar und bietet sowohl durch die durchdachte Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen sowie durch ausreichend Abstand zu den Nachbarn viel Privatsphäre. Nicht nur die Terrasse am Haus, sondern auch der Freisitz am schönen Gartenteich und weitere Sitzecken laden hier zum Verweilen ein.

Platz für Ihre PKW findet sich im Doppel-Carport, weitere Stellflächen für mindestens zwei PKW gibt die Einfahrt bequem her. Rückseitig am Carport ist ein integrierter Geräteschuppen sowie eine Sauna.

Ein Seiteneingang zum Haus von der Zufahrt aus bietet die Möglichkeit, Ihre Einkäufe auf kurzem Weg ins Haus zu tragen. Der hiesige Windfang mit Zugang zur Wohnküche fungiert gleichzeitig auch als Vorratskammer.

Ein Hauswirtschaftsraum bietet weiteren Stauraum und auch auf dem Dachboden lässt sich Einiges unterbringen.

Beheizt wird das Haus durch eine erst 3 Jahre alte Gas-Therme.

Das Haus ist fast vollständig möbliert und möchte auf Wunsch der Eigentümer auch so übernommen werden.

Da Worte dieses traumhafte Haus nur schwer beschreiben können, freuen wir uns auf eine Besichtigung mit Ihnen. Gern informieren wir Sie vorab in einem Gespräch vollumfänglich über diese Immobilie und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## **Részletes felszereltség**

- großzügiges Grundstück
- Gas-Therme von 2023
- moderne Einbauküche im Landhausstil mit Kücheninsel
- zwei Duschbäder
- zwei zusätzliche WC
- Kaminofen
- Sauna
- mehrere Terrassen
- Doppel-Carport + 2 Freiplätze
- Gartenteich mit Fischbestand

**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Minden a helyszínról

Das repräsentative Einfamilienhaus befindet sich im Landkreis der Hansestadt Rostock, in der Gemeinde "Am Salzhaff", im Ortsteil Rakow.

Von hier aus haben Sie einen herrlichen Blick in Richtung Salzhaff. In nur 2,5 Kilometern erreichen Sie den Strand. Hier ist das Ostseewasser nur knietief, was besonders im Sommer für angenehme Wassertemperaturen sorgt. Wassersportler kommen hier voll auf ihre Kosten.

Darüber hinaus finden Sie "Am Salzhaff" gepflegte Bauern- und Reiterhöfe und viel Natur. Die Städte Neubukow und Rerik mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken und Banken sind nur wenige Kilometer entfernt. Für Ihre Kinder befinden sich eine Grundschule und eine Regionale Schule in der 4 km entfernten Stadt Neubukow.

Über die Bundesstraße B105 erreichen Sie in nur ca. 30 Fahrminuten die Hansestadt Rostock und die Hansestadt Wismar in ca. 20 Fahrminuten.

Die Hansestädte Lübeck und Hamburg erreichen Sie bequem über die Autobahn 20 und auch Berlin ist über die Autobahn 19 gut angebunden.

**VP azonosító: 26092027 - 18233 Rakow - Am Salzhaff**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Corinne Briesemeister**

---

**Fährstraße 18a, 18147 Rostock**

**Tel.: +49 381 - 44 74 11 00**

**E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**