

Elmenhorst/Lichtenhagen

## Ostseehnahes und gepflegtes Reihenendhaus mit viel Platz in beliebter Wohnlage

**Codice oggetto: 25092054**



**PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 472 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092054
Superficie netta	ca. 157 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1995
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	77.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.12.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1995

Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## La proprietà



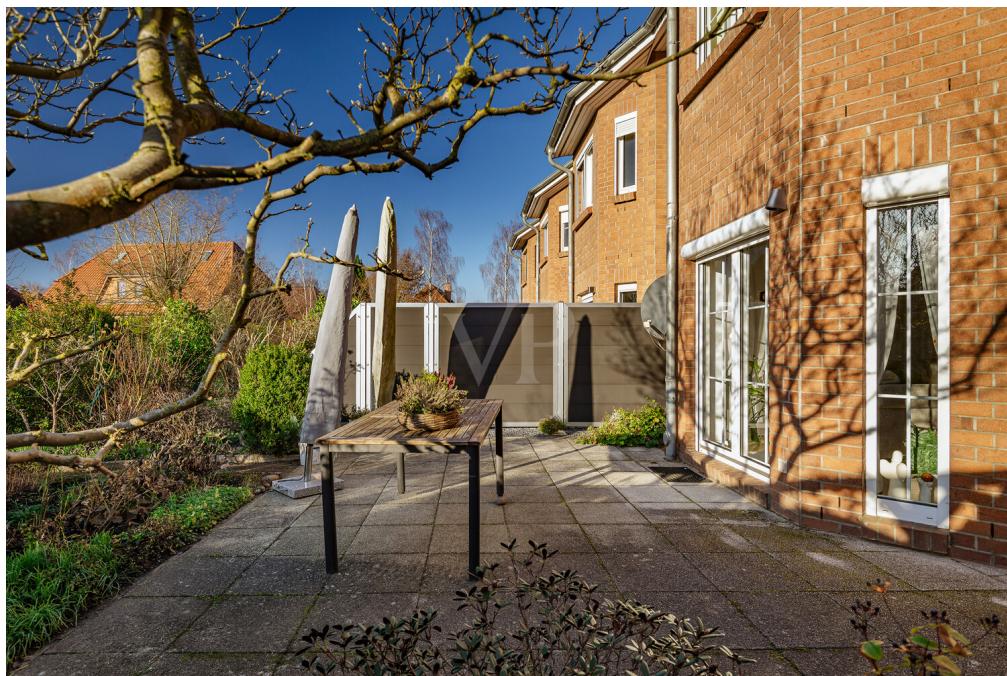
Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## Una prima impressione

Einziehen und wohlfühlen!

Dieses im Jahre 1995 errichtete und sehr gepflegte Reihenendhaus strahlt schon von außen durch die Klinkerfassade und die Sprossenfenster Behaglichkeit aus.

Das Haus empfängt Sie mit einem Windfang. Von der Diele aus gelangen Sie in das großzügige und helle Wohnzimmer. Ein Kaminofen sorgt hier in der kühlen Jahreszeit für noch mehr Gemütlichkeit. Durch eine zweiflügelige Terrassentür haben Sie Zugang zur Sonnenterrasse und zum Garten.

Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss die separate Küche mit Einbauküche sowie das Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss und eine praktische Abstellkammer. Das Erdgeschoss wird durch Fußbodenheizung warmgehalten, in den oberen Stockwerken sind Heizkörper verbaut.

Im 1. Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer, wovon eines so geräumig ist, dass es ggf. noch teilbar wäre, sowie das helle, modernisierte Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Ein weiteres großzügiges Zimmer und ein zweites Badezimmer mit Dusche bietet Ihnen das 2. Ober- bzw. Dachgeschoss. Auch die Gasheizung ist hier separat untergebracht. Zusätzlicher Stauraum findet sich im Spitzboden des Hauses.

Der schön angelegte Garten in Süd-West-Ausrichtung mit viel Platz lädt sowohl zum Entspannen als auch zum Spielen ein. Ein Gartentor zur Straßenseite schützt Ihre Privatsphäre. Ihre Gartengeräte finden in einem Gartenhäuschen Platz.

Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen direkt am Haus gibt es einen Carport auf separatem Grundstück unweit des Hauses.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Das Badezimmer im ersten Obergeschoss sowie das Gäste-WC sind bereits modernisiert. Die Gasheizung ist 5 Jahre alt. Alle Fenster des Hauses sind mit Rollläden ausgestattet.

Eine angenehme Nachbarschaft rundet das Angebot ab.

Zur vollumfänglichen Vorstellung der Immobilie und Terminvereinbarungen stehen wir



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## Dettagli dei servizi

- attraktive Klinkerfassade
- Sprossenfenster
- Rollläden am gesamten Haus
- zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Glasfaser angelegt
- zusätzlicher Carport auf separatem Grundstück

**Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen**

## Tutto sulla posizione

Das gewachsene Wohngebiet Lichtenhagen-Dorf als Teil der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen befindet sich am westlichen Stadtrand der Hansestadt Rostock. Die ruhige und dennoch zentrale Wohnlage dieses Wohngebietes macht es zu einem der begehrtesten Standorte der Hansestadt. Das Ostseebad Warnemünde befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Das Stadtzentrum der Hansestadt Rostock sowie die Autobahnen 19 und 20 sind in ca. 15 Minuten zu erreichen. Lichtenhagen-Dorf verfügt über eine gute Infrastruktur. Dazu gehört eine gute Verbindung an den öffentlichen Verkehr sowie das Vorhandensein von Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Gut ausgebauten Fahrradwege ermöglichen einen schnellen Zugang zum nahegelegenen Golfplatz sowie dem facettenreichen Ostseestrand vor Ort.

**Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 77.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25092054 - 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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