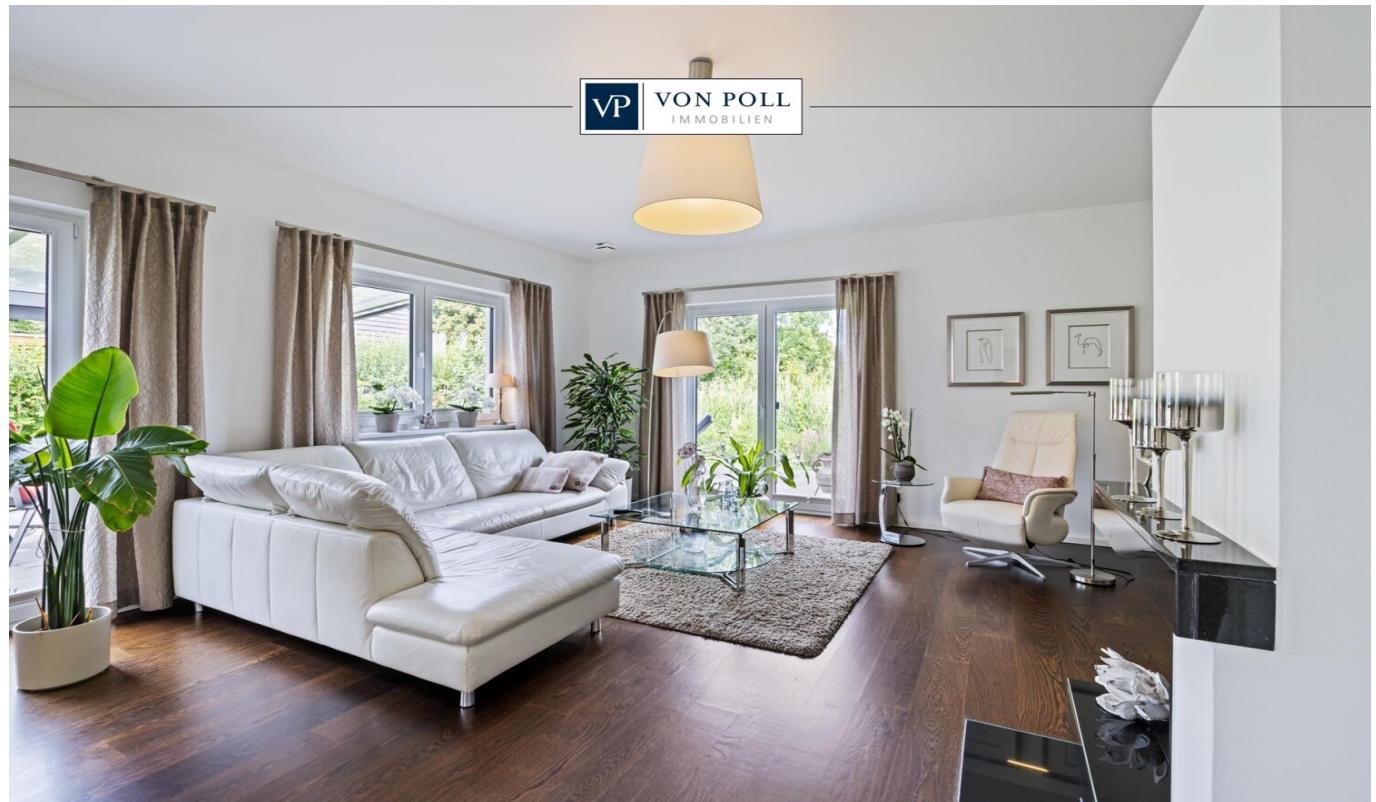


Elmenhorst-Lichtenhagen

## 2 km vom Strand entfernt - Moderner, energieeffizienter Wohntraum mit herrlichem Grundstück in gehobener Lage

*Codice oggetto: 26092009*



**PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 935 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

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

Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26092009	Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2014		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Geotermia	Consumo finale di energia	30.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



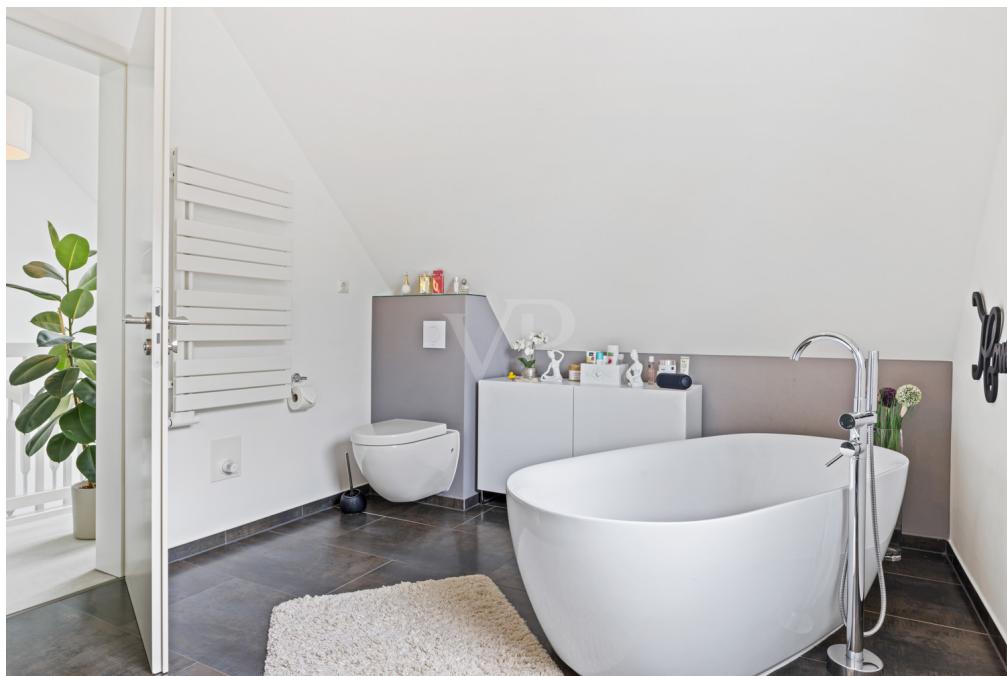
Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26092009 - 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: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Una prima impressione

Einziehen und wohlfühlen!

Sie träumen von einer Immobilie in einem ruhigen, ländlichen Wohnumfeld, aber dennoch stadtnah gelegen? Gleichzeitig dicht an der Ostsee? Von einem Haus, in das Sie einziehen können, ohne erst modernisieren zu müssen? Von einem liebevoll gestalteten, großen Garten? Dann könnte Ihr Traum wahr werden - eine rundum stimmige und junge Immobilie in ruhiger, gehobener Wohnlage.

Nur wenige Kilometer vom Ostseestrand entfernt, mit großem Grundstück in Sackgassenlage, 2014 erbaut nach KfW 70 Standard und mit der modernen Ausstattung, die man sich als Familie oder als Paar bei der Erfüllung des Wohntraumes wünscht.

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einem kleinen Wohngebiet innerhalb von Elmenhorst. Schöne Einfamilienhäuser mit gepflegten Gärten prägen hier das Bild. Von hier aus sind Sie nicht nur schnell an der Ostsee, sondern finden im nahen Umfeld fast alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dieses Haus bietet modernen, energieeffizienten Wohnkomfort und Gemütlichkeit gleichermaßen. Das Haus besticht durch seine gut durchdachte Raumaufteilung. 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, bieten ausreichend Platz für Paare oder die kleine Familie.

Schon der Eingangsbereich mit geräumiger Diele zeigt die insgesamt helle und luftige Architektur des ca. 132m<sup>2</sup> großen Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kamin lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Die halboffene Küche mit moderner Einbauküche lässt kaum Wünsche offen. Durch Schiebetüren lassen sich Wohnzimmer und Küche auf Wunsch bequem trennen.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Sonnen-Terrasse des Hauses. Ein seitlicher Sichtschutz bietet Ihnen Privatsphäre, die gläserne Überdachung schützt Sie vor Regen und eine elektrische Markise sorgt für Sonnenschutz. Mit Blick ins Grüne kann man hier seinen Feierabend genießen und schöne Stunden mit Freunden oder der Familie verbringen. Das im Erdgeschoss befindliche Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche.

Im Obergeschoss befinden sich die 3 Schlafzimmer des Hauses sowie das zeitgemäß ausgestattete Badezimmer mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 890 m<sup>2</sup>. Der Garten in Nord-West-Ausrichtung ist pflegeleicht angelegt und durch geräumige Nachbarschaftsbebauung ist Ihre Privatsphäre hier weitestgehend gewahrt.

Der Hauswirtschaftsraum beherbergt neben der Heizungsanlage (Erdwärme) auch Waschmaschine und Wäschetrockner und verfügt über ausreichend Abstellfläche. Von hier aus haben Sie innenliegenden Zugang zur Garage. So gelangen Sie auch bei regnerischem Wetter trockenen Fußes direkt ins Haus.

Die Garage mit elektrischem Tor bietet je nach PKW-Größe Platz für 2 Fahrzeuge. Ein 380-Volt-Anschluss ist vorhanden, so dass die Installierung einer Wallbox möglich ist. Vor der Garage stehen für Ihre PKW 3 Freiplätze zur Verfügung.

Das Haus ist nicht unterkellert. Neben dem Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlich der Spitzboden Abstellfläche.

Die angenehme Nachbarschaft rundet das Angebot ab.

Interessenten sind herzlich eingeladen, eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Vorteilen dieses Hauses zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns bei weiteren Fragen zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Dettagli dei servizi

- energieeffizientes KW70-Haus
- Erdwärme/Flächen-Thermie
- moderner Kamin
- 2 Badezimmer (1 Vollbad / 1 Duschbad)
- überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- 25m<sup>2</sup> große Garage mit elektrischem Tor und 380Volt-Anschluß (Wallbox möglich)
- Alarmanlage vorbereitet
- Sonnenschutz-Rollos an den Dachfenstern
- Miteigentumsteil an Zufahrtsstraße

Codice oggetto: 26092009 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Tutto sulla posizione

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 Bedarfs 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 .



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26092009 - 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)