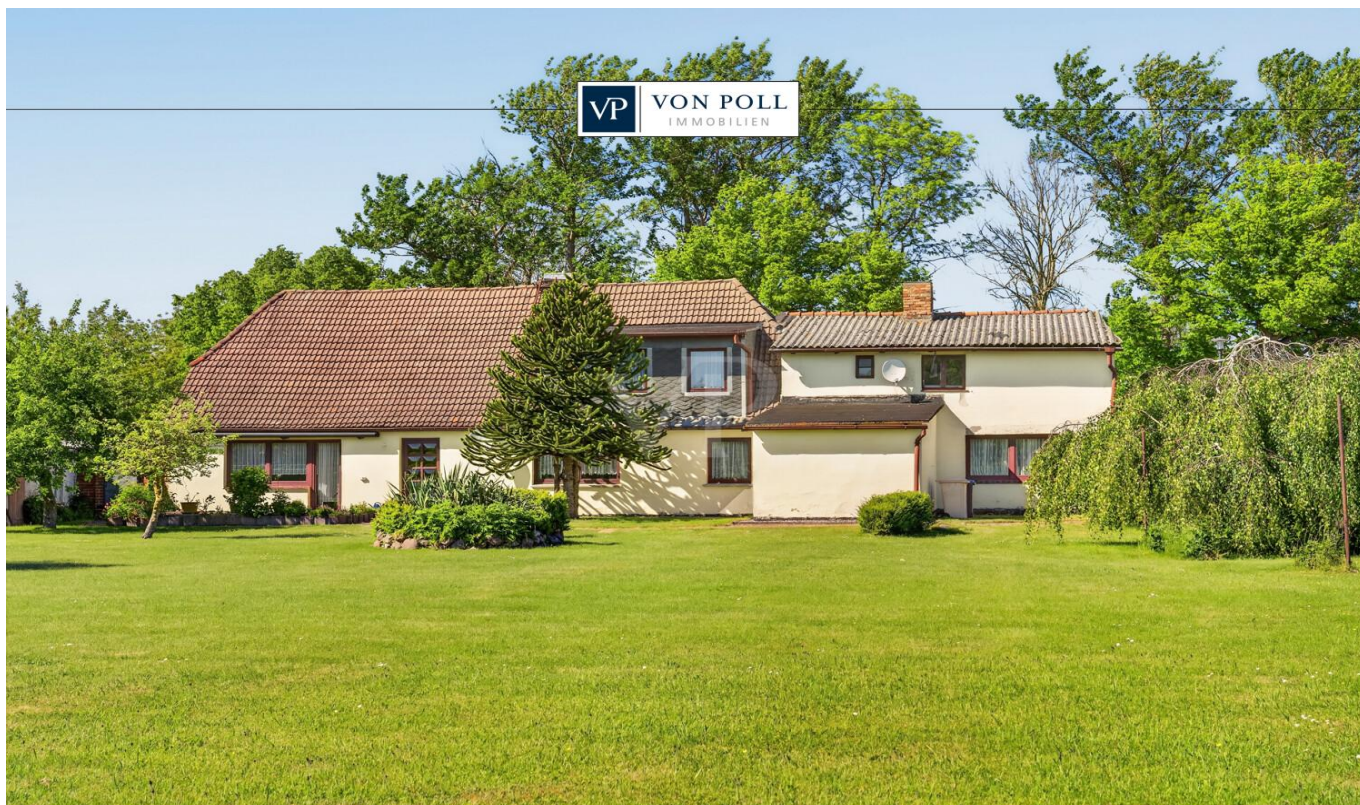


Elmenhorst-Lichtenhagen

Aus alt mach neu: Einfamilienhaus mit viel Potential I Einliegerwohnung I teilbares Grundstück

Codice oggetto: 26092026H



PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.895 m²

Codice oggetto: 26092026H - 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: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26092026H
Superficie netta	ca. 230 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Bagni	2
Anno di costruzione	1848
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	535.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2009
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	07.06.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	90.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1848

Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 26092026H - 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: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26092026H - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26092026H - 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 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 .

Codice oggetto: 26092026H - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com