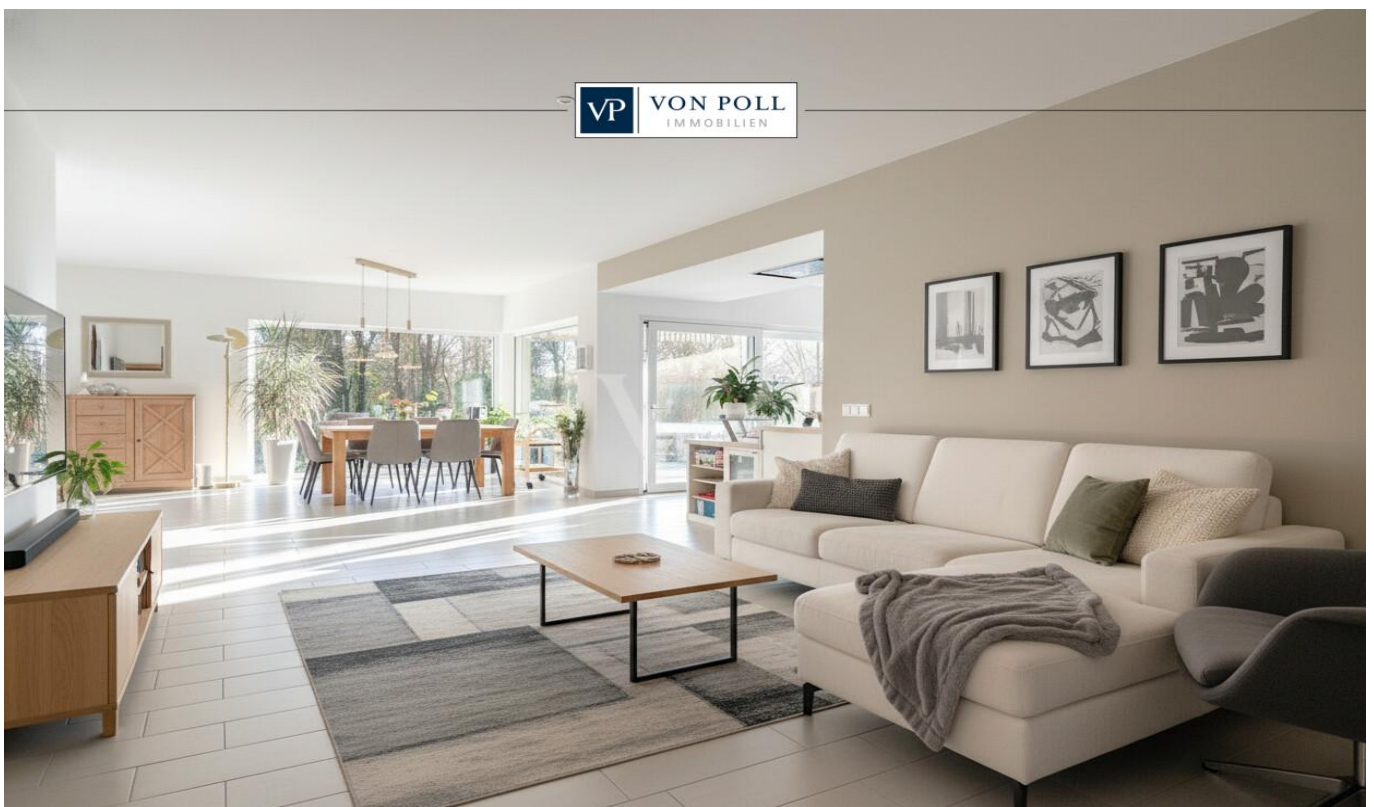


Elmenhorst-Lichtenhagen

Zukunftssicher wohnen — Niedrige Energiekosten, Bungalow mit Gartenidylle & vorbereitetem DG-Ausbau

Codice oggetto: 25092055PP



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 754 m²

Codice oggetto: 25092055PP - 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: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25092055PP	Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Superficie netta	ca. 173 m ²	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Bagni	2		
Anno di costruzione	2014		
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera		

Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Dati energetici

Riscaldamento	Geotermia	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.12.2035	Consumo finale di energia	15.20 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Calore geotermico	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà



DEUTSCHLAND TEST
HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT
„HERAUSRAGEND“
VON POLL IMMOBILIEN
ANALYSE
FOCUS: ROSTOCK/DEUTSCHLANDTEST.DE

Capital
MAKLER-KOMPASS
JULI 19. 2024
Top-Makler Rostock
★★★★★
Höchste Note für
von Poll Immobilien
Quelle: 100 Immobilien
im FOCUS 100 Makler
GELTIG BIS: 09/24

Handelsblatt
TOP Kunden-Beratung
2024
VON POLL IMMOBILIEN
Im Vergleich: 21 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.06.2024

Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Rostock und Umgebung

Codice oggetto: 25092055PP - 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: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Una prima impressione

Willkommen in diesem modernen Bungalow aus dem Jahr 2014 - einer Immobilie mit unverwechselbarem Charme und einem Wohnkonzept, das in jeder Hinsicht begeistert.

Auf rund 175 m² Wohnfläche erleben Sie zeitgemäßes Wohnen auf einer Ebene: durchdacht, komfortabel, großzügig und alltagstauglich. Nahezu barrierefrei konzipiert, bietet dieser Bungalow eine ideale Wohnlösung für Paare, Familien oder das komfortable Wohnen im Alter. Kurze Wege, maximale Bequemlichkeit und flexible Raumlösungen ermöglichen eine Anpassung an unterschiedliche Lebensphasen - ob als repräsentativer Wohnsitz, familienfreundliches Zuhause oder ruhiger Rückzugsort im Ruhestand. Das offene Raumkonzept eröffnet vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und schafft ein lichtdurchflutetes, außergewöhnliches Wohngefühl.

Der Eingangsbereich empfängt Sie hell und freundlich und führt in den großzügigen Flur. Von hier eröffnet sich der freie Blick in den Wohn- und Essbereich - ein Vorgeschmack auf das besondere Raumkonzept.

Der Wohn- und Essbereich beeindruckt mit rund 82 m², in denen Wohnen, Essen und Kochen zu einem offenen, lichtdurchfluteten Lebensraum verschmelzen. Große Fenster lassen Licht und Natur harmonisch einfließen und schaffen ein beeindruckendes Wohnambiente. Raffstores und elektrische Außenjalousien sorgen für angenehme Lichtsteuerung. Die großzügige Raumhöhe unterstreicht das luftige Wohngefühl, ein Kachelofen mit Sitzbank sorgt für wohlige Wärme.

Die hochwertige Küche mit modernen Markengeräten und Kochinsel öffnet sich zum Wohnbereich - ideal für gemeinsames Kochen. Angrenzend befindet sich der

funktionale Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner, Vorräte und Haustechnik.

Direkt vom Wohnbereich aus erschließt sich der separate Elternbereich mit einem geräumigen Schlafzimmer, einem Büro und einem komfortablen Masterbad - eine Wellnessoase mit Regendusche, Schwallbrause, Doppelwaschbecken, hochwertigen Armaturen, integrierter Sauna und bodentiefem Terrassenfenster mit direktem Zugang ins Freie. Ein vollständig privater Bereich vereint Ruhe, Komfort und Exklusivität.

Vom Flur aus erschließt sich ein weiteres Zimmer, das vielseitig als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Unmittelbar daneben befindet sich ein modernes Duschbad.

Beheizt wird der Bungalow über eine effiziente Erdwärmeheizung mit Solar- und Fußbodenheizung. Das Energiekonzept wird durch eine Photovoltaikanlage mit möglicher Wallbox sinnvoll ergänzt. Für Gartenbewässerung und Außenwasserversorgung stehen Brunnen und 5.000-Liter-Zisterne bereit.

Der Außenbereich harmoniert mit dem Wohnkonzept. Das rund 755 m² große Grundstück ist vielseitig gestaltet: üppiges Grün, ruhige Sitzplätze und durchdachte Gartenbereiche laden zum Verweilen ein. Der Teich entfaltet in Morgen- und Abendsonne seinen besonderen Charme. Die überdachte Terrasse ermöglicht Gartenfreude zu jeder Jahreszeit.

Für Fahrzeuge stehen zwei Carports und zwei weitere Stellplätze bereit. Ein Glasfaseranschluss erfüllt moderne digitale Anforderungen, ideal für Homeoffice.

Ein wertvolles Extra ist die bereits vorbereitete Ausbaureserve im Dachgeschoss, die über eine Treppenlösung erschlossen werden kann und Potenzial für rund 104 m² zusätzliche Wohnfläche bietet.

Der Bungalow ist massiv gebaut und mit dreifach verglasten bodentiefen Kunststofffenstern ausgestattet - ein Garant für Energieeffizienz, Langlebigkeit und dauerhaft angenehmes Wohnen.

Gerne stellen wir weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer individuellen Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie!

Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Dettagli dei servizi

- Bungalow in massiver Bauweise, Baujahr 2014
- ca. 755 m² großes, liebevoll angelegtes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Ca. 82 m² großer Wohn- und Essbereich mit offener Küche und großen Fensterfronten
- Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Kochinsel
- Kachelofen im Wohnbereich
- Home Office
- Exklusives Wellnessbad mit Regendusche, Doppelwaschbecken, Sauna und direktem Terrassenzugang
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Erdwärmeheizung
- großzügiger Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Energieversorgung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Raffstores sowie elektrische Außenjalousien
- Sonnenterrasse mit Markise
- Gepflegter Garten mit Teich, Sitzplätzen und Rückzugsbereichen
- Brunnen und 5.000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung
- Zwei Carports sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Ausbaureserve im Dachgeschoss mit ca. 104 m² möglicher zusätzlicher Wohnfläche
- Treppenaufgang zum Dachgeschoss bereits vorbereitet

Codice oggetto: 25092055PP - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen liegt im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern und gehört zum Amt Warnow-West. Sie umfasst die Ortsteile Elmenhorst und Lichtenhagen und zeichnet sich durch eine ruhige, ländlich-geprägte Atmosphäre aus, liegt aber gleichzeitig nur wenige Kilometer westlich der Ostseeküste und in unmittelbarer Nähe zur Hansestadt Rostock. Die zentrale Lage zwischen Rostock, Bad Doberan und den Küstenorten ermöglicht eine hervorragende Anbindung an städtische Infrastruktur und Naherholungsgebiete. Die Gemeinde erstreckt sich auf etwa 12 km² und liegt rund 9 m über dem Meeresspiegel.

Trotz der ruhigen Lage bietet Elmenhorst-Lichtenhagen eine umfassende Versorgung des täglichen Bedarfs. Im Ort finden sich Supermärkte, Bäcker, Getränkemärkte, Apotheken sowie medizinische Grundversorgung durch Allgemein- und Zahnarztpraxen. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleister wie Friseure, Handwerksbetriebe und kleinere Geschäfte, sodass viele Besorgungen bequem vor Ort erledigt werden können. Familien, Senioren und Pendler profitieren von dieser funktionalen Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Über die Landesstraße L12 ist die Gemeinde direkt mit Rostock und dem Ostseebad Warnemünde verbunden. Buslinien erschließen die Gemeinde und ermöglichen schnelle Verbindungen nach Rostock, Warnemünde und Bad Doberan. Auch Fahrradwege sind gut ausgebaut, sodass kurze Strecken zur Arbeit, Schule oder zum Freizeitbereich problemlos zurückgelegt werden können. Zusätzlich sorgt die Nähe zu einem S-Bahn-Anschluss für schnelle Verbindungen in die Innenstadt Rostocks und in die Ostseebäder. Eine Ortsumgehung reduziert den Durchgangsverkehr und erhöht die Lebensqualität vor Ort.

Die Entfernungen sind besonders attraktiv: Zum Ostseestrand von Warnemünde sind es nur etwa 5 km, die mit dem Auto oder Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden können. Das Zentrum Rostocks liegt nur rund 10 km entfernt und ist über Straße oder Bahn schnell zugänglich, sodass Arbeitsplätze, Einkaufszentren und kulturelle Angebote bequem genutzt werden können. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Nähe zu Küste und Küstenwald, wie den Lichtenhäger Tannen und den geschützten Naturbereichen entlang der Steilküste, die vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung bieten.

Insgesamt vereint Elmenhorst-Lichtenhagen die Vorteile des ruhigen Wohnens in naturnaher Umgebung mit einer soliden lokalen Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an Rostock und die Ostseeküste. Damit ist die Gemeinde sowohl für Familien und Pendler als auch für Menschen, die naturnah wohnen, aber städtische Angebote schnell erreichen möchten, ein idealer Standort.

Codice oggetto: 25092055PP - 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