

Lambrechtshagen

# Wohnglück vor den Toren der Hansestadt - Einfamilienhaus mit pflegeleichtem Grundstück

Número da propriedade: 25092022



PREÇO DE COMPRA: 380.000 EUR • ÁREA: ca. 117 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 473 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25092022	Preço de compra	380.000 EUR
Área	ca. 117 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Móveis	WC de hóspedes
Casas de banho	2		
Ano de construção	1995		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.05.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## O imóvel



Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer angenehm ruhigen Wohngegend erwartet Sie dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1995 erbaut und seither kontinuierlich instandgehalten wurde. Auf einem ca. 473 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie rund 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche – perfekt zugeschnitten auf die Bedürfnisse von Familien oder Paaren, die Wert auf Wohnqualität und ein harmonisches Umfeld legen. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus Sie direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich gelangen – das Herzstück des Hauses. Hier trifft Funktionalität auf Wohlfühlatmosfera: Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Stimmung und schaffen eine behaglichen Wohngefühl. Der direkte Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die angrenzende Küche überzeugt mit ihrer funktionalen Ausstattung und bietet reichlich Stauraum sowie Arbeitsfläche – perfekt für alle, die gerne kochen oder Gäste bewirten. Dank der offenen Verbindung zum Wohn- und Essbereich steht gemeinsamen Mahlzeiten und geselligem Beisammensein nichts im Wege. Im Erdgeschoss befindet sich darüber hinaus ein praktisches Gäste-WC, ein geräumiger Hauswirtschaftsraum sowie ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer – ideal als Büro, Hobbyraum oder zusätzliches Schlafzimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer, die mit ihrer beeindruckenden Größe und dem cleveren Zuschnitt zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein gut ausgestattetes Vollbad rundet diese Wohnebene ab und sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein weiteres Plus: Die Gaszentralheizung wurde erst 2023 erneuert und garantiert effizientes Heizen sowie ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Der Außenbereich begeistert mit einem pflegeleichten Grundstück, eingebettet in ein grünes und naturbelassenes Wohnumfeld. Es bietet Raum für Spiel und Entspannung als auch für gärtnerische Gestaltungsideen. Die gemütliche Terrasse ist ein idealer Ort, um sonnige Nachmittage oder laue Sommerabende zu genießen. Eine massive Garage bietet Platz für einen PKW. Möchten Sie mehr erfahren, dann melden Sie sich sehr gern bei uns! Wir stellen Ihnen dieses Objekt gern vollumfänglich vor.

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## Detalhes do equipamento

- Baujahr: 1995
- Zustand: Gepflegt, laufend instandgehalten
- Grundstück: ca. 473?m<sup>2</sup>, pflegeleicht
- Wohnfläche: ca. 117?m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- 1 Vollbad (Obergeschoss)
- 1 Gäste-WC (Erdgeschoss)
- Heizung: Gaszentralheizung, erneuert 2023

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage im beliebten Ortsteil Alt Sievershagen der Gemeinde Lambrechtshagen, unmittelbar vor den Toren der Hansestadt Rostock. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einem dörflich geprägten Charme, der naturnahes Wohnen mit hervorragender Anbindung an die Stadt verbindet. Dank der Nähe zur B105 sowie zur Autobahn A20 erreichen Sie das Rostocker Stadtzentrum, den Hauptbahnhof oder den Überseehafen in nur wenigen Fahrminuten. Auch die Ostsee mit dem beliebten Seebad Warnemünde ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar – ideal für Ausflüge an den Strand. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich sowohl direkt in Lambrechtshagen als auch im nahegelegenen Rostock-Evershagen und Reutershagen. Das große Einkaufszentrum „Ostsee Park Sievershagen“ mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles für den täglichen Bedarf. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und naturnahen Aktivitäten ein – sei es im nahegelegenen Barnstorfer Wald, an der Warnow oder im Küstenwald von Warnemünde. Gleichzeitig profitieren Sie von der ruhigen, entspannten Wohnlage mit hoher Lebensqualität und gutem Umfeld.

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25092022 - 18069 Lambrechtshagen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a Rostock  
E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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