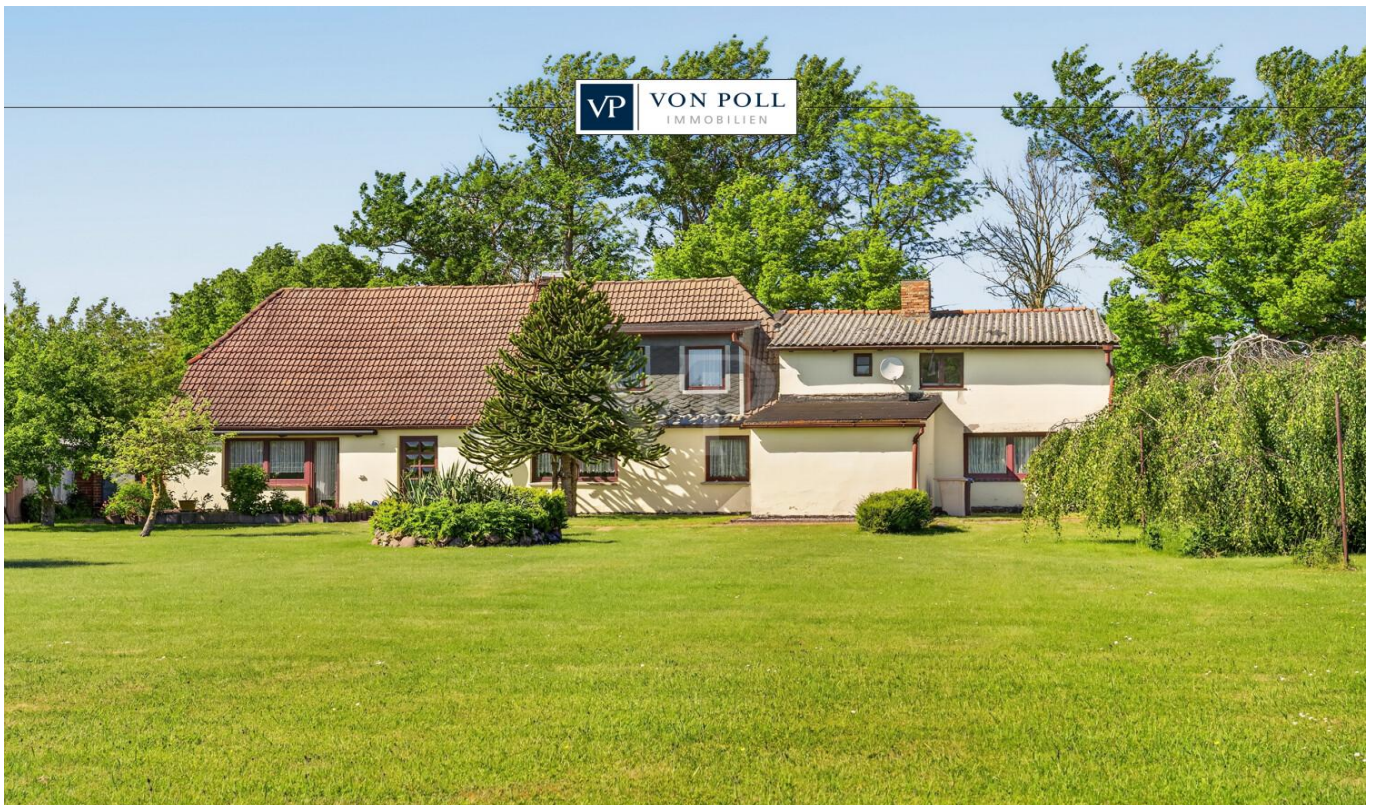


Elmenhorst-Lichtenhagen

# 1.895m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Altbestand in Ostseenähe

*Número da propriedade: 26092026G*



PREÇO DE COMPRA: 535.000 EUR • ÁREA: ca. 230 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.895 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

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

Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26092026G	Preço de compra	535.000 EUR
Área	ca. 230 m <sup>2</sup>	Tipo de objeto	Terreno
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2009
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1848	Móveis	Terraço
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	90.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	07.06.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1848

Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## O imóvel



Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## 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: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Uma primeira impressão

**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. 1.895m<sup>2</sup> 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.**

**Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## **Detalhes do equipamento**

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

**Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## **Tudo sobre a localização**

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 .

**Número da propriedade: 26092026G - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen**

## **Pessoa de contacto**

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

**Corinne Briesemeister**

---

**Fährstraße 18a, 18147 Rostock**

**Tel.: +49 381 - 44 74 11 00**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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