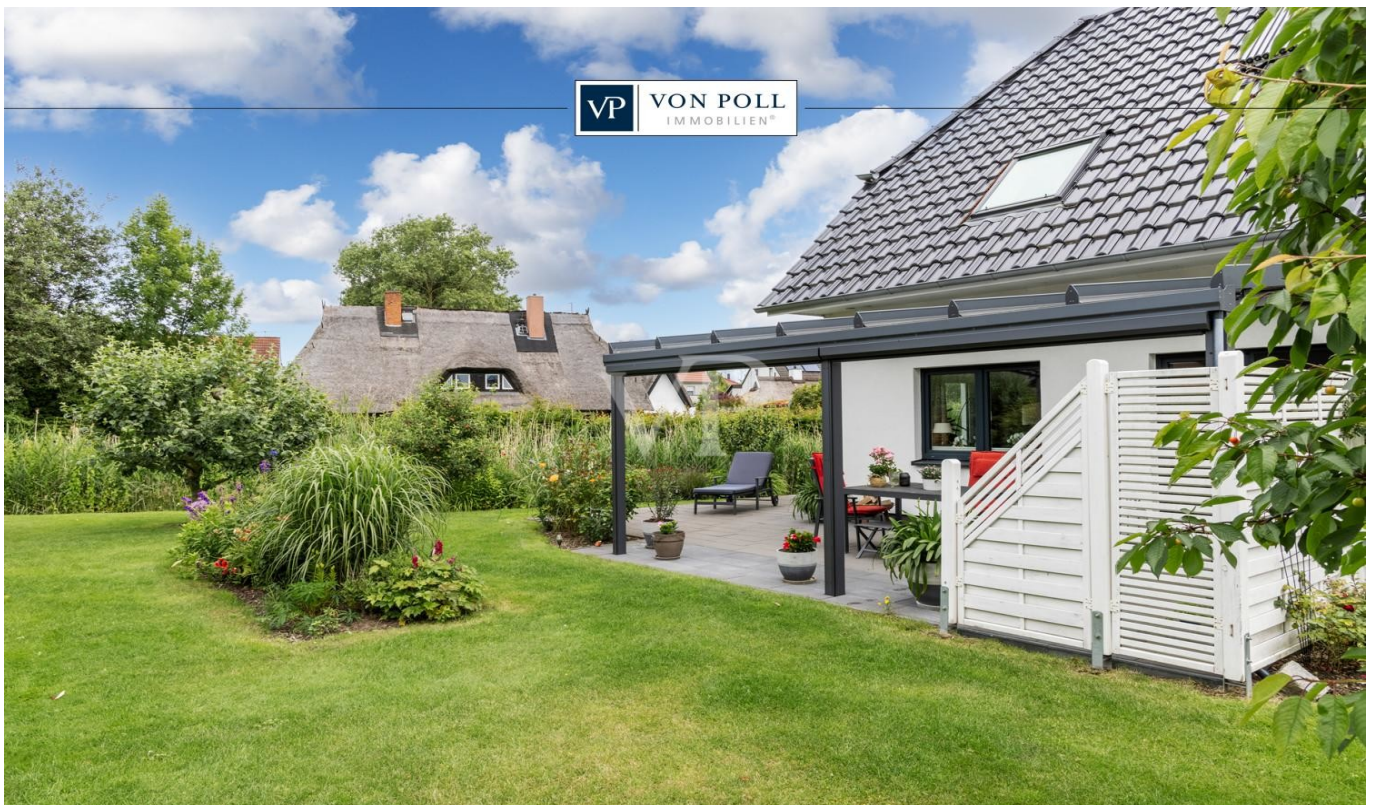


Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## 2 km vom Strand entfernt - Moderner Wohnraum mit herrlichem Grundstück in gehobener Lage

Objektnummer: 24092027P



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 935 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24092027P                 |
| Wohnfläche   | ca. 132 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Krüppelwalmdach           |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2014                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 790.000 EUR   |
| Haus        | Einfamilienhaus   |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme        | Endenergieverbrauch         | 30.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.06.2034      | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Erdwärme        | Baujahr laut Energieausweis | 2014                       |

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



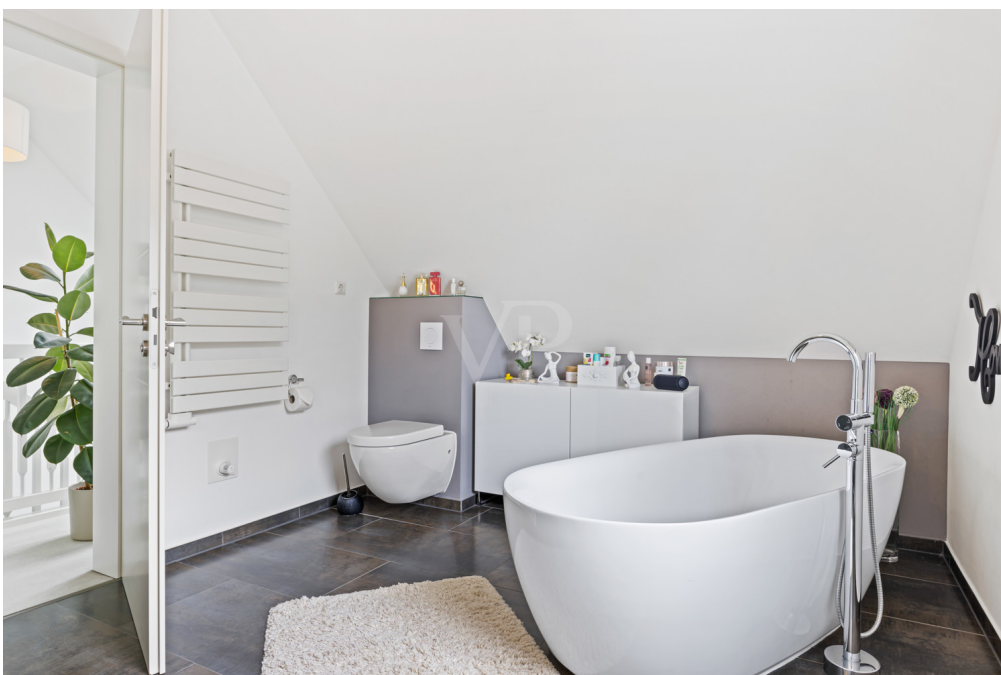
Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

# Die Immobilie



Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ein erster Eindruck

Hiermit bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit eine rundum stimmige und junge Immobilie in ruhiger, gehobener Wohnlage aber stadtnah zu erwerben. Nur wenige Kilometer vom Oststeestrand entfernt, mit großem Grundstück in Sackgassenlage, erbaut nach KfW 70 Standard und 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. Erbaut im Jahr 2014 bietet Ihnen dieses Haus 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. Der Hauswirtschaftsraum beherbergt neben der Heizungsanlage auch Waschmaschine und Wäschetrockner und verfügt über ausreichend Abstellfläche. Weitere Abstellfläche findet sich auf dem Spitzboden des Hauses. Auch von der Garage aus haben Sie innenliegenden Zugang zum Hauswirtschaftsraum und gelangen so bei schlechtem Wetter trockenen Fußes in das Haus. Im Obergeschoss, das Sie über den hellen Treppenflur erreichen, befinden sich die 3 Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche zeitgemäß ausgestattet. Auch das im Erdgeschoss befindliche Gästebad verfügt über eine ebenerdige 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. Die Garage bietet je nach PKW-Größe Platz für 2 Fahrzeuge und verfügt neben einem elektrischen Tor auch über einen 380 Volt Anschluss. Die Installation einer Wallbox ist hier möglich. Vor der Garage stehen für Ihre PKW 3 Freiplätze zur Verfügung. Die angenehme Nachbarschaft rundet das Angebot ab. Gern stellen wir Ihnen ein Exposé mit weiteren Fotos zur Verfügung. Wir

freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ausstattung und Details

- energieeffizientes KW70-Haus
- Erdwärme/Flächen-Thermie
- moderner Kamin
- 2 Badezimmer
- 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
- Miteigentumteil an Zufahrtsstraße

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Alles zum Standort

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 wird zeitnah eine in der Umsetzung befindliche Umgehungsstraße sorgen, die den Durchgangsverkehr minimieren wird.

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 30.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)