

Steinfeld

# Familienidylle: Gemütliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit Ausbaureserve

Objektnummer: 24092023



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 592 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

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

Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092023
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Grundrisse



### LEGENDE

- 01 Diele - 7,65 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 1,96 m<sup>2</sup>
- 03 Küche - 8,20 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen/Essen - 33,37 m<sup>2</sup>
- 05 Heizung/Hauswirtschaft - 11,30 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

- 01 Galerie - 3,89 m<sup>2</sup>
- 02 Schlafen - 11,90 m<sup>2</sup>
- 03 Kind - 13,84 m<sup>2</sup>
- 04 Gast - 13,82 m<sup>2</sup>
- 05 Bad/WC - 10,10 m<sup>2</sup>





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: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Ihnen alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Familienleben bietet. Dieses wunderschöne, im Jahr 2000 erbaute Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und präsentiert sich auf einem Grundstück von ca. 592 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 3 geräumigen Schlafzimmern, einem gemütlichen Wohnzimmer mit Kamin, einem einladenden Essbereich und einer modernen Küche, wird Wohnen hier zum echten Genuss. Ein zusätzliches Gäste-WC, sowie ein stilvolles Vollbad runden das Raumangebot ab. Genießen Sie die gemütliche Atmosphäre durch den charmanten Kamin im Wohnzimmer und den eleganten Glastüren, die eine harmonische Verbindung zwischen Eingangsbereich und Wohnzimmer schaffen. Die 2019 installierte Gaszentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Bereichen, während die großzügige Terrasse den perfekten Ort für gesellige Stunden im Freien bietet. Das eingefriedete Grundstück verschafft Ihnen nicht nur Sicherheit, sondern auch Ruhe und Privatsphäre für Ihre Familie. Ein Carport, sowie zusätzliche Freiflächen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Doch damit nicht genug - eine Ausbaureserve im Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial für kreative Wohnideen und Erweiterungsmöglichkeiten. Der Ausbau ist bereits fortgeschritten, so dass hier mit wenig Aufwand ein zusätzlicher Raum gewonnen werden kann, der nach Wohnflächenverordnung eine Fläche von ca. 10 m<sup>2</sup> ergibt. Dieses charmante Anwesen befindet sich in ruhiger und dennoch verkehrsgünstiger Lage. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten erreichbar. Die Rostocker Innenstadt ist in 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Komfort, Stil und Funktionalität vereinen sich in dieser exklusiven Immobilie und bieten Ihrer Familie ein Zuhause zum Wohlfühlen. Setzen Sie sich noch heute mit uns in Verbindung, damit wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch die Immobilie im Detail vorstellen können.

Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Ausstattung und Details

- 4 Zimmer
- Kamin
- Gäste-WC
- Tageslichtbad
- Gaszentralheizung aus 2019
- Terrasse
- eingefriedetes Grundstück
- Carport und Freiplatz
- Ausbaureserve im Spitzboden



Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Alles zum Standort

Willkommen in Steinfeld, einem malerischen Ortsteil von Broderstorf, der für seine idyllische Lage und seine charmante Atmosphäre bekannt ist. Gelegen im grünen Mecklenburg-Vorpommern, bietet Steinfeld eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und modernem Stadtkomfort. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, sanften Hügeln und malerischen Wäldern, die zu entspannten Spaziergängen und ausgedehnten Radtouren einladen. Die Nähe zur Ostsee sorgt zudem für eine angenehme Brise, die das Leben in Steinfeld noch attraktiver macht. Trotz seiner naturnahen Lage ist Steinfeld hervorragend an die umliegenden Städte und Verkehrsknotenpunkte angebunden. Im Ort gibt es eine Busverbindung, welche in regelmäßigen Abständen fährt. Die Autobahn A20 ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an Rostock und weitere bedeutende Städte der Region. Für Familien bietet Steinfeld eine ideale Umgebung: Eine Tagesmutter befindet sich im Ort. Weitere Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden, sodass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Die charmante Gemeinschaft und das aktive Dorfleben machen Steinfeld zu einem beliebten Wohnort für Jung und Alt. Ob beim traditionellen Dorffest, bei gemeinsamen Sportveranstaltungen oder anderen freizeithlichen Aktivitäten – hier findet jeder seinen Platz und fühlt sich schnell zu Hause. Entdecken Sie die Vorzüge von Steinfeld und lassen Sie sich von seinem einzigartigen Charme verzaubern. Willkommen im Herzen von Broderstorf – Willkommen in Steinfeld!

Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24092023 - 18184 Steinfeld

## 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)