

Elmenhorst-Lichtenhagen

# Charmantes Einfamilienhaus in Randlage mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 24092039P



KAUFPREIS: 479.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 563 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092039P - 18107 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: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092039P	Kaufpreis	479.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Fertigteile
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2000		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092039P - 18107 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: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2000, auf einem großzügigen Grundstück von ca. 563 m<sup>2</sup>. Die Immobilie liegt in einem etablierten Wohngebiet in Randlage mit Blick Richtung Golfplatz Diedrichshagen. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern eignet sich dieses charmante Haus ideal für kleine Familien oder Paare. Bei Betreten des Hauses finden Sie sich in einem einladenden Eingangsbereich wieder, der direkt zu den Hauptwohnbereichen führt. Das Erdgeschoss umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, das viel Potenzial für individuelle Gestaltung bietet. Die angrenzende, aber auch separate begehbare Küche mit moderner Einbauküche bietet ausreichend Platz. Auf dieser Ebene befinden sich ebenfalls der Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich die zwei großen Schlafzimmer des Hauses sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zur weiteren Ausstattung des Hauses zählen Rollläden an allen Fenstern, die sowohl zur Sicherheit als auch zur Energieeffizienz beitragen. Eine effizient arbeitende Zentralheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Temperaturen. Das Grundstück bietet viel Platz für Gartenfreunde und Freizeitaktivitäten im Freien. Ein separates Geräte- und Fahrradhaus bietet ausreichend Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und andere Utensilien. Stellplätze vor dem Haus für mindestens 2 PKW sowie eine angenehme Nachbarschaft runden das Angebot ab. Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung und freuen uns auf Ihrer Kontaktaufnahme mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Rollläden
- Gäste-WC
- Geräte- /Fahrradhaus

Objektnummer: 24092039P - 18107 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.

Objektnummer: 24092039P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24092039P - 18107 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)