

Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

# Traumhaftes Anwesen am See | Herrschaftliche Altbauvilla auf parkähnlichem Grundstück in Südlage

Objektnummer: 24092025F

VP



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4.465 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

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

Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092025F	Kaufpreis	950.000 EUR
Wohnfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	8	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 560 m <sup>2</sup>
Baujahr	1955	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

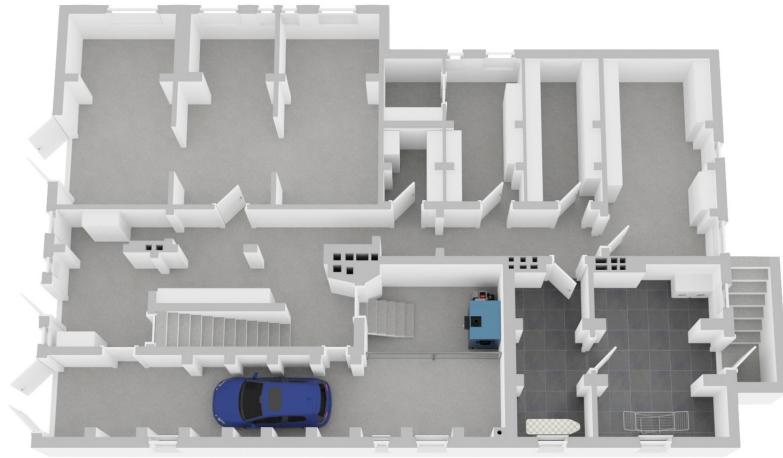
## Die Immobilie



Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## 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: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Ein erster Eindruck

Ein Paradies auf Erden - für Naturliebende und alle diejenigen, die das Besondere suchen - am Nordufer des Groß Lüsewitzer Sees gelegen. Zum verlieben schön! Das bezaubernde Anwesen mit seiner faszinierenden Größe ist eine weitläufige, grüne Oase mit Seeblick und mit einer wunderschönen Altbauvilla bebaut. Es wird im Süden begrenzt durch das Nordufer/Seeweg und liegt damit zu Teilen in einem Gewässerschutzstreifen (Landschaftsschutzgebiet). Eingebettet auf diesem idyllischen, parkähnlichen Grundstück bietet die herrschaftlich anmutende Altbauvilla Stil, viel Platz, wertvolle Privatsphäre und unendlich viel Nutzungspotenzial. Ein Haus mit Historie, welches in dem Zeitraum 2000 - 2007 kernsaniert und damit vollumfänglich modernisiert wurde wodurch die Hebung des Wohnstandards auf das aktuelle Niveau gelang. Der klassische Stil in solider Massivbauweise ist unverkennbar und bietet ein einzigartiges Raumgefühl mit Potenzial den Traum, auf eben ein ganz besonderes eigenes Haus mit unglaublicher Lebensqualität, zu verwirklichen! Besonders hervorzuheben ist der Charme und die Eleganz des Hauses, die Opulenz der Räume mit den stilvollen, hochwertigen Parkettböden in Fischgrat, den traumhaft hohen Decken, den großen Fensterelementen, den Echtholztüren und Rundbögen und der hochwertigen, wunderschönen Echtholzpodesttreppe. Das aktuelle Wohnkonzept hält in der Beletage mit ihren ca. 200 m<sup>2</sup> ein einladendes Entré mit angeschlossener Diele, das wunderschöne Wohnzimmer mit behaglichem Kamin, die Küche mit Einbauküche und großzügigem Essbereich, ein luftiges Büro mit ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätzen und angeschlossener separater Pantryküche, einen Meetingraum für bis zu 12 Personen, ein Archiv sowie das Gäste WC bereit. Auf die nach Süden ausgerichtete Terrassenanlage gelangt man über 3 Türen von den jeweiligen Räumen aus. Die gesamte Villa verfügt über lichtdurchflutete Zimmer. Die Ausstattung mit Kamin und Ofen führen zu einer angenehmen Behaglichkeit. Die obere Wohnebene hält ein traumhaftes Schlafzimmer mit Seeblick und angeschlossenen Masterbad (Bad en Suite), zwei weitere Schlafzimmer mit eigenem Duschbad sowie ein Gästebereich ebenfalls mit angeschlossenen Duschbad bereit. Ein wertvolles ca. 140 m<sup>2</sup> großes, geräumiges Kellergeschoss sowie ein ausbaufähiges großes Dachgeschoss runden dieses Immobilie perfekt ab und bieten weiteres großflächiges Potenzial unter unendlich vielen Nutzungsmöglichkeiten. Das Anwesen zeichnet sich durch seine ruhige, nahezu verborgene Lage, seine fantastische Größe, ein hohes Maß an Privatsphäre und weitere Annehmlichkeiten wie die gepflasterte Hoffläche mit großzügiger Zufahrt aus. Hier finden nicht nur die eigenen sondern ebenso Gästefahrzeuge ausreichend Platz. Es hält darüber hinaus zwei massiv gebaute Garagen mit angeschlossenen Nebengebäude, einen Doppelcarport und wichtige Abstellmöglichkeiten für sämtliches Equipment bereit.



Von hier aus erschließt sich ebenerdig über verschied große Zugänge das gesamte Kellergeschoss. Hier befindet sich nicht nur der Heizungs- und Holzlagerraum sondern ebenso eine Werkstatt mit mehreren Räumen, Ablage- und Vorratsräume sowie die ehemalige Waschküche, die einen eigenen Zugang über die Grundstücksseite hat. Bereits die Zufahrt über einen Kopfsteinpflasterweg lässt den besonderen Charme dieses Anwesens in absolut ruhiger, naturverbundener Atmosphäre erahnen. Sehr gern stellen wir Ihnen diese einzigartige Liegenschaft vollumfänglich vor. Sprechen Sie uns gern an! Für Fragen, weitergehende Informationen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Ausstattung und Details

- parkähnliches Grundstück mit ca. 4.465 m<sup>2</sup>
- Villa mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>
- Seeblick
- ruhige Wohnlage
- hochwertige Parkettböden in Fischgräet
- hohe Räume
- große Fenster- und Türelemente
- großzügige Wohnküche mit Einbauküche
- Kamin und Kaminofen
- 3 Bäder plus Gäste WC
- Natursteinterrassenanlage
- gepflasterte Auffahrt und Hofbereich
- Doppelgarage, Doppelcarport und Nebengelass
- unmittelbare Seenähe
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- geräumiges Kellergeschoss
- großes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Groß Lüsewitz, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Sanitz im Landkreis Rostock, Mecklenburg-Vorpommern. Gerade einmal 20 Fahrminuten trennen Sie von der Hansestadt Rostock! Groß Lüsewitz zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung aus, welche dennoch über die Bahnstation und weitere öffentliche Verkehrsmittel eine hervorragende Anbindung an die nahegelegene Hansestadt Rostock und die nur 6 km entfernte Stadt Sanitz bietet. In der näheren Umgebung finden sich sowohl Kindergärten als auch Schulen, die eine umfassende Bildung für Kinder und Jugendliche gewährleisten und einen guten Ruf genießen. Die Betreuungseinrichtungen sind gut erreichbar und bieten eine sichere und fördernde Umgebung für die Jüngsten. Jegliche Arten von Freizeitsportmöglichkeiten sind im Umfeld vorhanden. In direkter Nachbarschaft zu der Immobilie befindet sich das Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen mit dem Institutsgebäude. Dieses renommierte Institut ist ein Zentrum für wissenschaftliche Forschung und trägt zur lokalen und überregionalen Innovationsentwicklung im Bereich der Kulturpflanzen bei. Ein besonderes Highlight der Umgebung ist der Groß Lüsewitzer See. Der idyllische See lädt nicht nur zum Baden ein, sondern bietet auch gastronomische Einrichtungen, die für ein entspanntes Verweilen sorgen. Angler finden hier ebenfalls optimale Bedingungen und wer gern auf das SUP oder ins Kanu steigt, kann dies direkt vor der eigenen Haustür tun. Im nur wenige Kilometer entfernten Sanitz, finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte und Bäckereien. Auch Ärzte & Apotheken sind vorhanden. Groß Lüsewitz verfügt über eine gut ausgebaute Bahnstation, die eine direkte Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Die Nähe zu Rostock und Sanitz sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto. Die Stadt Rostock ist lediglich etwa 20 Kilometer entfernt und bietet alles was das Herz begehrt. Das der Stadt vorgelagerte Autobahnkreuz bringt Sie auf kurzem Wege schnell und stressfrei in alle Himmelsrichtungen. Die Immobilie besticht durch ihre traumhafte Lage in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung an städtische Zentren. Die Nähe zu Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber. Hier finden Sie eine perfekte Balance zwischen Erholung und guter Infrastruktur.

Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24092025F - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## 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)