

Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

# Haustraum in Ostseenähe | Architektenhaus zwischen Golfplatz und Ostsee auf bezauberndem Grundstück

Objektnummer: 24092050



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 690 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

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

Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092050
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.03.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ein erster Eindruck

Ihr Domizil an der Ostsee | Haustraum mit stilvoller Architektur und durchdachtem Wohnkonzept auf einem wunderschön großen Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und zum Golfplatz. Hier bietet sich Ihnen eine einmalige Gelegenheit! Nur einen Steinwurf vom Strand entfernt befindet sich dieses, vollumfänglich modernisierte Architektenhaus, welches kaum Wünsche offenlässt. Eine moderne Ausstattung, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Wohnkonzept führen zu hellen, einladenden und stilvollen Räumen, wunderschön ergänzt und abgerundet durch ein weitläufiges, äußerst gepflegtes und nach Süden ausgerichtetes, Grundstück in fantastischer Lage im ruhigen, ostseenahe Teil eines gehobenen Wohnumfeldes. Lebensqualität pur, direkt vor der eigenen Haustür! Das Haus wurde fortwährend liebevoll instandgehalten und in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und erfüllt somit hohe Ansprüche. Die untere Wohnebene dieses Architektenhauses hält einen einladenden Eingangsbereich, 2 lichtdurchflutete Zimmer als Wohn- bzw. Esszimmer nutzbar, ein Gästeduschbad, den praktischen Hauswirtschaftsraum und eine großzügige Küche, mit wundervollen Erkerfenstern sowie eine moderne, mit hochwertigen Geräten ausgestattete, Einbauküche bereit. Eine Küche, wie gemacht für Kochabende mit Gästen oder der Familie, bei der das Kochen Spaß macht oder einfach nur ein ganz gemütlicher Ort zum Leben, Lieben und Lachen ist! Ein besonderes Ambiente entsteht durch die großen Erkerfenster, die vielfältig genutzt bzw. gestylt werden können oder aber einen ganz gemütlichen, heller Platz zum Lesen und Träumen bieten. Die beiden Wohnräume verbindet eine Schiebetür mit großen Glaselementen, die geöffnet mit gesamt 40 m<sup>2</sup> zu einem "Tanzsaal" führt. Hier sorgt der Kaminofen für wohlige Wärme. Vervollständigt wird diese Ebene durch das Gästeduschbad und den Hauswirtschaftsraum, der praktischerweise direkt an die Küche grenzt und zudem über einen separaten Nebeneingang zur Parkfläche verfügt. Dies ermöglicht kurze Wege! Eine Glastür führt auf die nach Süden ausgerichtete und überdachte Terrasse. Ganz geschützt und naturnah kann man hier selbst die Abendstunden in gemütlicher Geborgenheit ausklingen lassen. In der oberen Wohnebene befinden sich 3 Schlafzimmer unterschiedlicher Größe und das neuwertige Bad. Hier kann man sich wunderbar zurückziehen und die Ruhe nebst schönem Ausblick genießen. Große Teile dieses wunderschönen Grundstücks sind uneinsehbar. Bei der Gestaltung und Nutzung des grünen Außenareals ist wiederum alles möglich. Ein Eldorado auch für Gartenliebhaber! Ein kleiner Gartenteich ist ebenfalls bereits angelegt und bietet einen idyllischen Rückzugs- und Entspannungsort. Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und die Einfahrt großflächig gepflastert. Gäste sind herzlich willkommen! Das Gartenhaus bietet perfekte Unter- und Abstellmöglichkeiten für jegliches Equipment (Outdoor, Hobby,

Garten etc.). Der Doppelcarport bietet ausreichend Platz für 2 PKWs, das Kaminholz und die Mülltonnen. In der Garage - mit elektrischem Tor - steht ihr PKW wunderbar warm und trocken. Für Fragen, weitere Informationen sowie Details und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!



Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ausstattung und Details

- traumhafte Lage
- die Ostsee und der Warnemünder Golfplatz sind nahezu vor der Haustür
- in den letzten Jahren umfassend modernisiert
- individueller Grundriss
- Kaminofen
- hochwertige Einbauküche
- Einbauschränk
- Gästeduschbad
- überdachte Terrasse
- Zisterne
- engobierte Tondachziegel
- Glasfaseranschluss
- äußerst gepflegtes, eingefriedetes Grundstück in Südlage
- kleine Ruheinsel mit Gartenteich
- großflächige Pflasterung - mehrere Gästeparkplätze
- Garage
- Doppelcarport
- Nebengelass mit Gartenhaus und Gewächshaus

### MODERNISIERUNGEN:

- 2008 - Heizung/Gastherme
- 2015 - Dacheindeckung
- 2016 - Fenster und Innentüren
- 2018 - Bäder
- 2019 - Böden im EG
- 2019 - Terrasse und Überdachung
- 2020 - Garage
- 2021 - Einbauküche
- 2024 - Eingangstür

Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Alles zum Standort

Elmenhorst, als Teil der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Hansestadt Rostock zwischen den bekannten Ostseebädern Nienhagen und Warnemünde. Die Gemeinde erstreckt sich Richtung Norden bis hin zur Ostsee. 3 km östlich von Elmenhorst gelegen befindet sich das Seebad Warnemünde. Neben breitem, feinstem Sandstrand erwartet Sie hier Tradition und Lifestyle in bestem maritimem Flair. Elmenhorst selbst zählt zum Naherholungsgebiet der Hansestadt Rostock, mit frischer Ostseeluft und zahlreichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Trotzdem müssen Sie nicht auf die wirtschaftlichen Vorteile der Hansestadt Rostock verzichten. Diese ausgewogene Harmonie zwischen einem hohen Freizeitwert (Ostseestrand, Golfanlage, Reiterhof) und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten, gegeben durch das 205.000 Einwohner zählende wirtschaftliche Zentrum der Hansestadt Rostock, zeichnen diesen hervorragenden Standort aus. Elmenhorst kann im Jahre 2025 auf sein 795-jähriges Bestehen zurückblicken. Tradition und neuzeitliche Gestaltungsformen prägen den ca. 3.900 Einwohner zählenden Ort. Geschichte und Gegenwart sind hier in eigener und besonderer Art dokumentiert. Die alten reetgedeckten Bauernhäuser umgeben mit alten Baumbeständen in einer landschaftlich reizvollen Umgebung durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, prägen das Ortsbild ebenso wie die Wohn – und Gewerbegebiete. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten und zwei Supermärkte. Die 27-Loch Golfanlage Warnemünde sowie ein Reiterhof sind in wenigen Minuten erreicht. Schulen finden Sie in der Nachbargemeinden Lichtenhagen-Dorf (Gesamtschule), Rethwisch (Grund- und Regionalschule), Warnemünde und Bad Doberan (Grundschule, Gymnasium). Elmenhorst ist an den städtischen und regionalen Busverkehr angeschlossen und mit dem Auto sehr gut über die B105 und L12 zu erreichen. Das Stadtzentrum der Hansestadt Rostock sowie die Autobahnen 19 und 20 sind in ca. 30 Minuten zu erreichen! Somit eröffnen sich Ihnen sämtliche Wege in alle Richtungen. Durch die unmittelbare Nähe zum Meer, die gut ausgebauten Radwege, den direkt angrenzenden Golfplatz und die reizvolle Naturlandschaft hat sich Elmenhorst zu einer Das knapp 1 km entfernte Meer erreichen Sie über den direkt angrenzenden Plattenweg mit dem Fahrrad auf direktem Weg in circa 5 Minuten und zu Fuß über einer kurzweiligen Spaziergang entlang dem Grün des Golfplatzes.

Objektnummer: 24092050 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24092050 - 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)