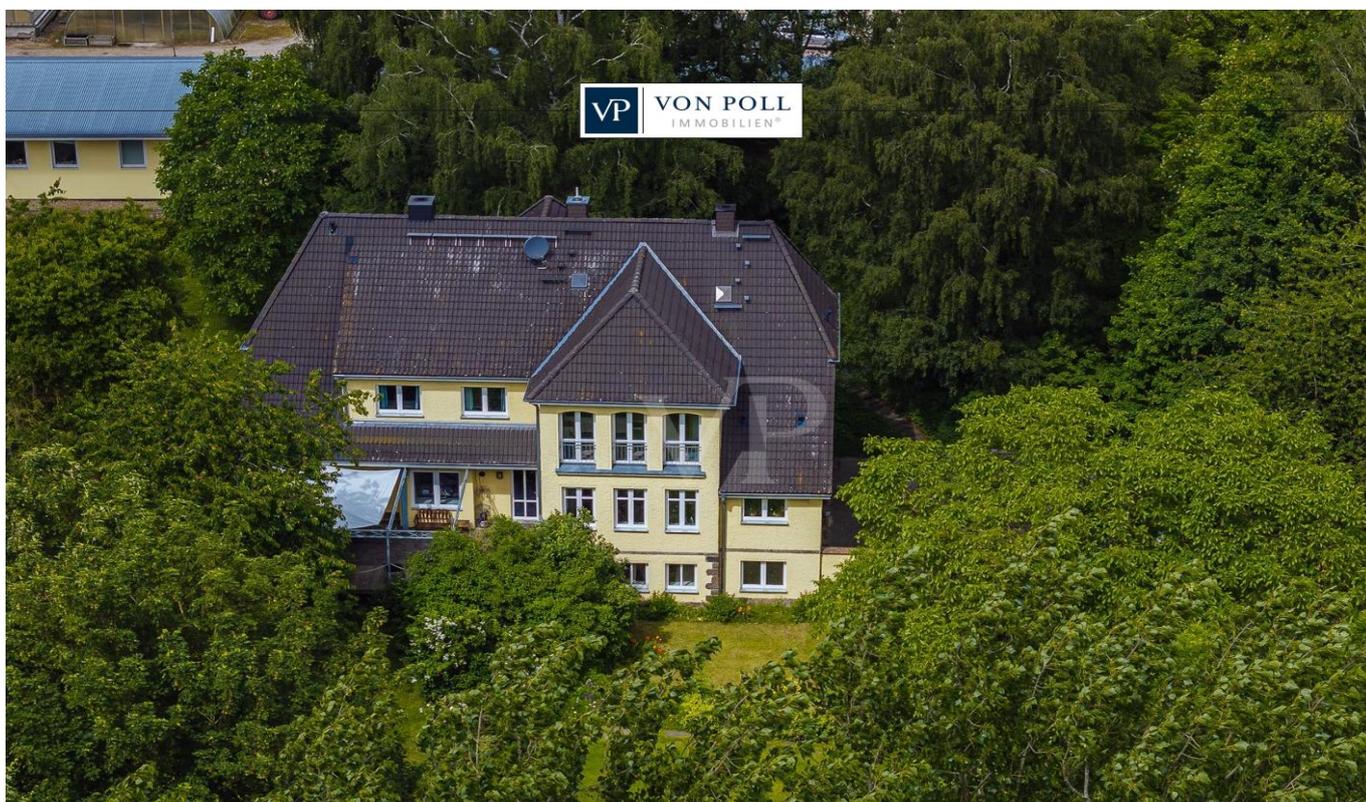


Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

Prestigeobjekt mit Charme – Altbauvilla für exklusive Wohn- und Geschäftsnutzung

Property ID: 24092025W



PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 350 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 4.465 m²

Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

At a glance

Property ID	24092025W	Purchase Price	950.000 EUR
Living Space	ca. 350 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Renovated
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 560 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1955		
Type of parking	1 x Car port, 4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

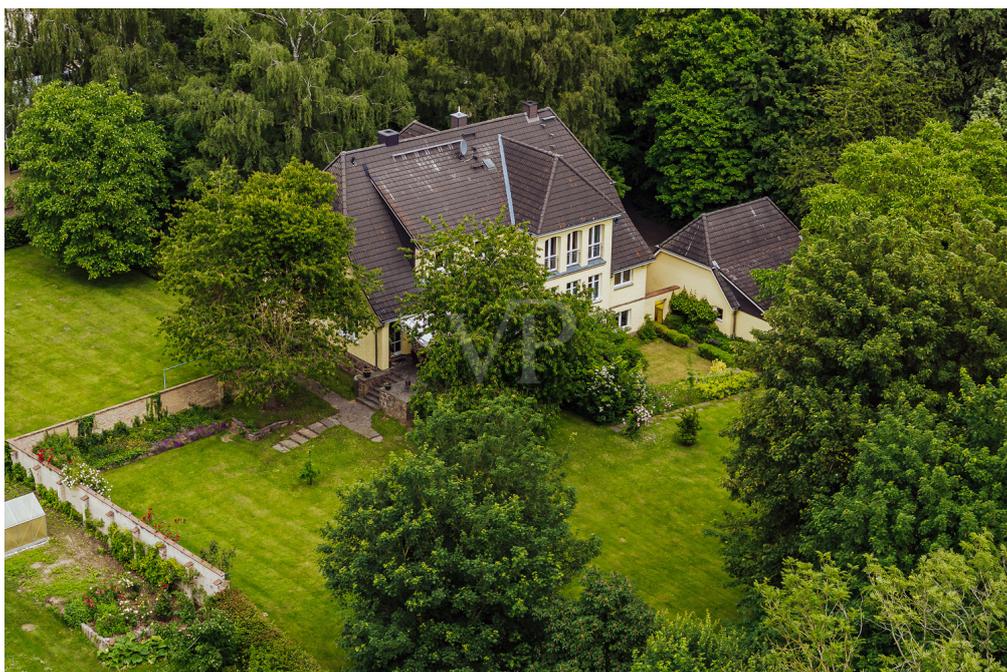
Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	96.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.06.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

The property



Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

A first impression

Wohnen und Arbeiten in Stil und Eleganz: Altbauvilla mit besonderem Flair Zum Verkauf steht dieses bezaubernde Anwesen mit Seeblick, bebaut mit einer wunderschönen Altbauvilla. Es wird im Süden begrenzt durch das Nordufer/Seeweg und liegt zu Teilen in einem Gewässerschutzstreifen (Landschaftsschutzgebiet). Eingebettet auf einem parkähnlichen Grundstück bietet dieses Prestigeobjekt viel Platz, wertvolle Privatsphäre und ein nahezu unbegrenztes Nutzungspotenzial. Im Zeitraum von 2000 bis 2007 wurde die massiv erbaute Immobilie kernsaniert und damit vollumfänglich modernisiert, wodurch die Hebung des Wohnstandards auf das aktuelle Niveau gelang. Obwohl keine klassische Teilung oder Abgeschlossenheit vorliegt, ermöglicht diese Immobilie dank der Aufteilung in zwei separat begehbare Bereiche, eine Nutzung sowohl für gewerbliche als auch für wohnwirtschaftliche Zwecke. Das aktuelle Nutzungskonzept umfasst diese zwei separat nutzbaren Bereiche, welche beide über ein ansprechendes Entree mit sich anschließendem Gäste-WC zu erreichen sind. Die rechte Einheit mit ca. 95 m² Fläche, im Erdgeschoss gelegen, wird derzeit als großzügige Bürofläche genutzt und überzeugt mit einem einladenden Empfangsbereich, welcher den Mittelpunkt dieser Räumlichkeiten bildet. Von hier aus erschließt sich ein luftiges Büro mit ausreichend Platz für drei großzügige Schreibtische. Zusätzlichen Komfort bietet die angrenzende Pantryküche. Ein repräsentativer Meetingraum mit Platz für bis zu 12 Personen und ein separiertes Archiv komplettieren diese Einheit. Dieser großzügige und komfortable Bereich, separiert vom wohnwirtschaftlichen Teil der Immobilie, bietet aufgrund der bisherigen Nutzung eine ideale Fläche, um Kunden/Klienten in völliger Diskretion zu empfangen. Eine gewerbliche Nutzung als Büro-/Geschäfts- und Meetingflächen etc. sind in diesen Räumen denkbar. Die Wohneinheit dieser Immobilie beeindruckt in der Beletage mit dem wunderschönen Wohnzimmer mit behaglichem Kamin, und einer Küche mit Einbauküche und großzügigem Essbereich. Die nach Süden ausgerichtete Terrassenanlage ist über insgesamt drei Türen, sowohl vom gewerblichen Teil als auch vom wohnwirtschaftlich genutzten Bereich der Immobilie aus zugänglich. Die gesamte Villa verfügt über lichtdurchflutete Zimmer. Für ein behagliches Ambiente sorgt die Ausstattung mit Kamin und Ofen. 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 m² großes, geräumiges Kellergeschoss sowie ein ausbaufähiges großes Dachgeschoss runden diese Immobilie perfekt ab und bieten weiteres großflächiges Potenzial unter vielen verschiedenen 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 Kunden-/Klientenfahrzeuge ausreichend Platz bei nahezu völliger Diskretion. Darüber hinaus hält es zwei massiv gebaute Garagen mit angeschlossenem Nebengebäude, einen Doppelcarport und wichtige Abstellmöglichkeiten für sämtliches Equipment bereit. Von hier aus erschließt sich, ebenerdig über verschieden 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. Insbesondere der vordere Bereich des Kellers eröffnet weitere vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten. Sehr gern stellen wir Ihnen diese einzigartige Liegenschaft vollumfänglich vor. Sprechen Sie uns gern an!

Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

Details of amenities

- parkähnliches Grundstück mit ca. 4.465 m²
- Villa mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m²
- gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzung möglich
- Gewerbefläche mit ca. 95 m² Nutzfläche
- Seeblick
- ruhige, diskrete Lage
- 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
- geräumiges Kellergeschoss
- großes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

All about the location

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.

Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com