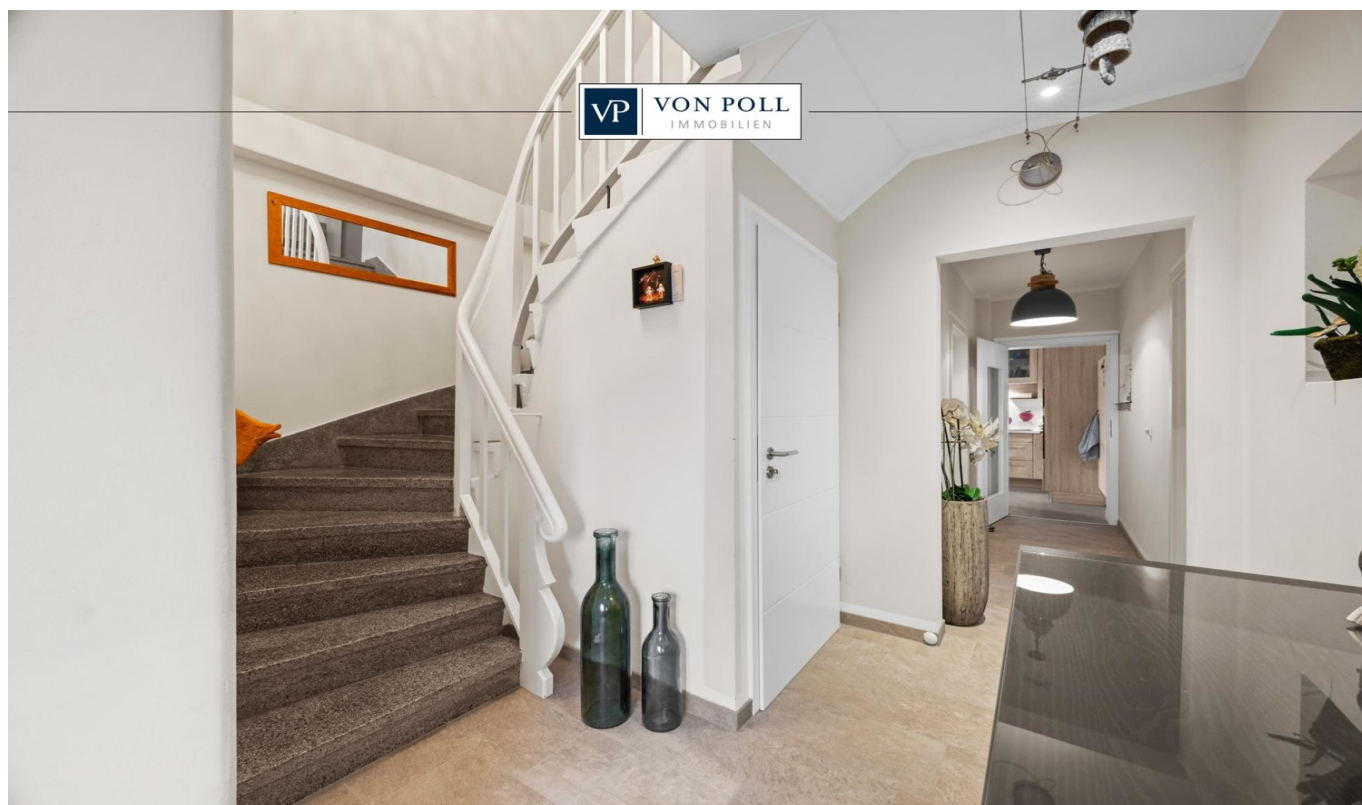


Gelbensande – Gelbensande

# Modernisiertes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 24092056



PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.475 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24092056
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1957
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	449.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## La propriété





CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

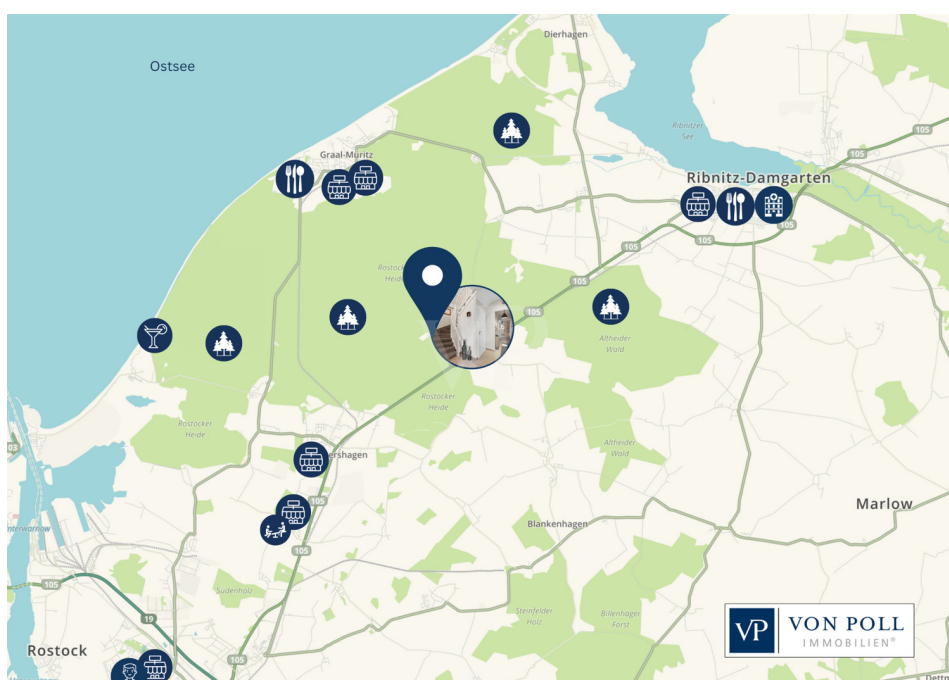
## La propriété





CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## La propriété



CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus auf einem beeindruckenden Grundstück von 2.475 m<sup>2</sup> verbindet zeitlose Bauweise aus dem Jahr 1957 mit moderner Ausstattung, die im Rahmen einer umfangreichen Sanierung im Jahr 2016 realisiert wurde. Dabei wurden alle wichtigen Elemente erneuert und mit hochwertigen Materialien sowie praktischen Lösungen ergänzt. Das Erdgeschoss überzeugt durch einen lichtdurchfluteten Essbereich, der harmonisch in ein großzügigen Wohnbereich übergeht. Die angrenzende, hochwertige Einbauküche mit Geräten namhafter Hersteller bietet ideale Bedingungen für Kochbegeisterte. Zwei moderne Duscbäder sorgen für zusätzlichen Komfort. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, die vielseitig als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen des Hauses zählen moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (Schüco), die eine hervorragende Energieeffizienz gewährleisten. Elektrische Außenrollläden an der Straßenseite bieten zusätzlichen Komfort und schützen die Privatsphäre. Die im Jahr 2021 frisch gestrichene Fassade verleiht dem Haus ein ansprechendes und gepflegtes Erscheinungsbild. Ein Glasfaseranschluss sorgt darüber hinaus für eine schnelle und zuverlässige Internetverbindung. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie reichlich Stauraum. In diesem Geschoss befindet sich ein geräumiger Technikraum, in dem die moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016 untergebracht ist. Dieser Raum kann dank seiner Größe auch als zusätzlicher Lagerraum genutzt werden. Ein weiteres Highlight des Kellers ist das stilvolle Badezimmer, das neben einer freistehenden Badewanne auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner integriert. Ergänzt wird das Kellergeschoss durch ein zusätzliches Schlafzimmer sowie einen einladenden Aufenthaltsraum, der sich flexibel nutzen lässt. Das großzügige Grundstück ist ein wahres Paradies für alle, die viel Platz und Flexibilität schätzen. Neben zwei Garagen mit elektrischen Toren und einem Carport für zwei Fahrzeuge bietet das Grundstück zusätzliche Abstellräume im Nebengelass. In diesem Bereich befinden sich auch ein kleiner Vorratsraum mit Küchenpantry – ideal für Hobbyprojekte oder die Unterbringung von Gartengeräten. Für gemütliche Stunden im Freien lädt ein Gartencarport direkt auf dem Grundstück zum Verweilen ein. Der weitläufige Garten bietet außerdem viel Raum für Spiel, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Energieausweis ist in Erstellung und wird bei Besichtigung vorgelegt. Dieses Einfamilienhaus bietet modernes Wohnen, verbunden mit zahlreichen Komfortmerkmalen und einem großzügigen Platzangebot – ideal für die ganze Familie. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser besonderen Immobilie überzeugen! Wir bitten um Verständnis, dass wir ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten berücksichtigen können

CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## Détails des commodités

- ca. 2.475 m<sup>2</sup> großes, großzügiges Grundstück
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- elegante Glattputzwände
- umfangreiche Sanierung in 2016
- moderne Kunststoffenster mit 3-fach-Verglasung (Schüco)
- elektrische Außenrollläden an der Straßenseite
- Glasfaseranschluss für schnelle Internetverbindung
- lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großzügigem Esszimmer
- hochwertige Einbauküche mit Geräten namhafter Hersteller
- Zwei moderne Duscbäder mit Unterputzradio
- Insgesamt fünf Zimmer, flexibel nutzbar
- Gaszentralheizung aus 2016
- stilvolles Badezimmer mit freistehender Badewanne im Wohnkeller
- weiteres Schlafzimmer im Wohnkeller
- Gartenwasseranschluss
- zwei Garagen mit elektrischen Toren
- Carport für zwei Fahrzeuge
- zusätzliche Abstellräume im Nebengelass mit kleinem Vorratsraum und Küchenpantry
- Gartenterrasse mit elektrischer Markise
- gemütlicher Gartencarport für entspannte Stunden im Freien
- parkähnlicher Garten mit viel Raum für Spiel, Erholung und individueller Gestaltung

CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## Tout sur l'emplacement

Der charmante Ort Gelbensande liegt in einer malerischen Waldlandschaft und kombiniert naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Anbindung an nahegelegene Städte und Attraktionen. Nur etwa 20 Kilometer von der Hansestadt Rostock entfernt, genießen Sie hier die Ruhe einer ländlichen Umgebung, ohne auf die Vorzüge urbaner Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Ostseeküste mit den feinsandigen Stränden von Markgrafenheide und Graal-Müritz ist in weniger als 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, entspannten Badetagen oder sportlichen Aktivitäten ein. Auch der bekannte Rostocker Überseehafen und die reizvolle Umgebung des Fischland-Darß-Zingst sind schnell zu erreichen und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen befinden sich im nahegelegenen Rövershagen, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Dort finden Sie Supermärkte, Bäckereien und verschiedene Geschäfte, die alle Bedürfnisse des täglichen Lebens abdecken. Ein besonderes Highlight ist Karls Erlebnis-Dorf – ein beliebtes Ausflugsziel für die ganze Familie, das Freizeitspaß, Einkaufsmöglichkeiten und kulinarische Angebote miteinander verbindet. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zur Bundesstraße B105 sind auch Rostock und weitere Städte der Region schnell und bequem erreichbar. Das Besondere an Gelbensande ist die Kombination aus naturnaher Lage und praktischer Infrastruktur. Umgeben von den weitläufigen Wäldern des Forstes Gelbensande und unweit des Jagdschlusses Gelbensande genießen Bewohner hier ein entspanntes und familienfreundliches Lebensumfeld mit zahlreichen Erholungsmöglichkeiten. Dieser Ort bietet die ideale Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen – perfekt für Menschen, die das Beste aus beiden Welten suchen.

CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## Plus d'informations

**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.



CODE DU BIEN: 24092056 - 18182 Gelbensande – Gelbensande

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)