

Schwaan – Schwaan

# Ebenerdiger Wohnraum: Idyllisch gelegener Bungalow für komfortables Wohnen

????????? ??????????: 24092024



???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 197 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.339 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ??? ??????

???????? ??????????	24092024	????? ???????	625.000 EUR
????????????	ca. 197 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	6		
???????????? ??? ????????	4	???????? ????????????	???????
????????	2	???????????????????? ??????	ca. 304 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2015		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	????????, ??????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	23.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	10.01.2026	?????????????	A+
???????????????????		?????????????????	
?????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????????????	????? ??????????????	2015
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ????????



???????? ?????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ?????????





???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ?????????



???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ?????????





???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ?????????



??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ????????





??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ????????





??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ????????



??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ????????





???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ?????????



???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?? ?????????



???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.



??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

## ??? ?????? ???????????

Haustraum im Grünen! - Hiermit bietet sich Ihnen die Gelegenheit zum Erwerb eines großzügigen und modernen Einfamilienhauses im Bungalowstil auf einem Grundstückstraum vor den Toren der Stadt Schwaan in landschaftlich reizvoller Lage! Diese Immobilie stellt den idealen Rückzugsort für alle dar, die in ihrer Freizeit dem städtischen Trubel entkommen möchten, ohne dabei auf zeitgemäßen Komfort zu verzichten. Das junge Architektenhaus, welches im Jahr 2015 in massiver Bauweise errichtet wurde, erfüllt höchste Ansprüche an Moderne, Qualität und Gestaltung. Die luftigen, lichtdurchfluteten Räumlichkeiten dieses beeindruckenden Hauses basieren auf einem durchdachten und gelungenen Wohnkonzept, das komfortablen Platz für die ganze Familie schafft. Auf einer Ebene erstreckt sich die Wohnfläche von etwa 197 m<sup>2</sup> und umfasst 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Arbeitszimmer, sowie 2 Bäder, eine traumhafte Küche, einen fantastischen Wohnbereich und einen geräumigen Hauswirtschaftsraum. Das Haus begrüßt Sie mit einem einladenden, hellen Eingangsbereich und einem zentralen Flur, von dem aus Sie in alle Zimmer des Hauses gelangen. Ein absolutes Highlight ist die separate Küche, ausgestattet mit einer modernen Einbauküche und hochwertigen Miele-Geräten, die zum Kochen und Genießen einlädt. Der direkte Zugang zur teilweise überdachten Terrasse ermöglicht ein Frühstück im Freien auf ganz kurzem Wege. Die Küche und der Essbereich sind durch eine zweiflüglige Glas-Schiebetür verbunden, sodass bei Bedarf eine Kombination aus Küche und Esszimmer entsteht. Lichtdurchflutet und großzügig eröffnet sich das ca. 47 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer durch vier umlaufende Doppelterrassentüren zur nach Südosten ausgerichteten, teilweise überdachten Terrassenanlage. Hier, in naturnaher Umgebung, mit herrlichem Blick und viel wertvoller Privatsphäre, können Sie die Abendstunden in gemüthlicher Behaglichkeit ausklingen lassen. Ein besonderes Highlight ist der als Raumteiler inszenierte Kamin mit dreiseitigem Glassichtfeld, der nicht nur ein Hingucker ist, sondern auch für ein einzigartiges Wohlfühlambiente und langanhaltende Wärme sorgt. Das moderne Tageslicht-Masterbad, ausgestattet mit hochwertigen Armaturen, Echtglasdusche und geschmackvollen Fliesen, vermittelt ein elegantes Ambiente. Ein Büro und drei Schlafzimmer, eines davon mit vorgelagerter Ankleide, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und reichlich Platz. Zusätzliche Privatsphäre schafft das an eines der Schlafzimmer angrenzende Duschbad. Über den großzügigen Hauswirtschaftsraum gelangen Sie in die beheizbare Traumgarage mit elektrischem Rolltor, welche Platz für zwei große PKWs sowie einen separaten Abstellraum für Vorräte und Gartengeräte bietet. Die gepflasterte, herrschaftliche Auffahrt hält zusätzlich ausreichend Platz für Gäste-PKWs bereit. Das Gebäude wird vollständig durch eine Erdwärmepumpe beheizt, die durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach optimal unterstützt wird. Ein besonderes

Highlight für Technikbegeisterte ist die Ausstattung der Immobilie mit modernster Loxone-Smart-Home-Technologie. Dieses System ermöglicht eine flexible Steuerung von Beleuchtung, Beschattung, Heizung, Überwachung, Zutritt und Alarm. Die Nutzung der Smart-Home-Funktionen ist optional – alternativ kann die Beleuchtung im Haus auch ganz einfach manuell bedient werden. Bezaubernd und wunderschön angelegt erstreckt sich das vollständig eingefriedete Grundstück über eine Fläche von ca. 1.339 m<sup>2</sup> und bietet Ihnen zahlreiche Nutzungs- und Entfaltungsmöglichkeiten. Für Fragen, weitere Informationen sowie Details und Terminabstimmungen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung. Sprechen Sie uns an!



??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

????????????????? ??? ??????????

- Bungalow mit ca. 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- liebevoll angelegtes Grundstück mit ca. 1.339 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- bodentiefe 3-fach-Verbundglasfenster
- Loxone-Smart-Home-Technik ermöglicht individuelle Einstellungen für Beleuchtung, Beschattung, Heizanlage, Überwachung, Zutritt & Alarm
- barrierearm
- rollstuhlgeeignete Zugänge mit verbreiterten Zimmertüren
- erhöhte Türrahmen
- eingebaute Decken-Licht-Spots, individuell dimmbar
- Wandleuchten im Flur
- LAN-Anschlüsse für direktes Internet in fast allen Zimmern
- exklusive Einbauküche mit Miele Einbaugeräten (Dampfgarer, Einbauherd, Geschirrspüler, Induktionskochfeld)
- Side-by-Side-Kühlschrank mit Eiswürfel-/Wasserspender
- moderner Kamin mit 3-seitigem Glassichtfeld im Wohnbereich
- Fußbodenbeleuchtung vor den Fenstern im Wohnbereich
- 2 Fernsehanschlüsse im Wohnbereich für individuelle Vorlieben
- begehbare Spitzboden mit etwa 40 m<sup>2</sup> Fläche
- Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren und Solarstromanlage
- Energieeffizienzklasse A+
- Photovoltaik-Dachanlage bestehend aus 12 Modulen mit einer Nennleistung von 3,06 kWp & einem zusätzlichen Stromspeicher von 1 kW
- elektrische Außenrollläden
- einstufiger Hauszugang
- Deckenstrahler in den Dachkästen
- Wandstrahler
- Bewegungsmelder mit Beleuchtung im Hauseingangsbereich
- 4 Außenkameras
- Alarmanlage für stillen & lauten Alarm
- 2 Außenwasserhähne
- mehrere Außensteckdosen am Haus
- Wechselsprechanlage und eingebaute Kamera am Außentor
- elektronische Toranlage mit Fernbedienung
- beheizbare Doppelgarage mit elektrisch, fernbedienbarem Tor
- Gartenanschlussraum
- separater Stellplatz für Gartenmöbel/Mülltonnen

??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Hof Tatschow der Stadt Schwaan, im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern. Hof Tatschow ist bekannt für seine ruhige und ländliche Atmosphäre, die sich ideal für Naturliebhaber und Menschen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten, eignet. Schwaan ist eine kleine, charmante Stadt mit ca. 5.000 Einwohnern, die eine reiche Geschichte und eine lebendige Gemeinschaft bietet. Der Ortsteil Hof Tatschow liegt nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum Schwaans entfernt, wodurch die Annehmlichkeiten der Stadt problemlos erreichbar sind. Hier finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Ärzte & Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch gastronomische Angebote sind vorhanden. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Bundesstraße B103 sorgt für eine schnelle Verbindung nach Rostock und Güstrow, die jeweils in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wobei regelmäßige Busverbindungen das Pendeln in die umliegenden Städte ermöglichen. Hof Tatschow und die Umgebung bieten zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die weitläufigen Felder und Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturerkundungen ein. Die nahegelegene Warnow bietet weitere Freizeitmöglichkeiten wie Kanufahren und Angeln. Zudem gibt es in der Region zahlreiche Reitställe. Schwaan selbst bietet mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Grund- und weiterführende Schulen. Die Lage der Immobilie im Ortsteil Hof Tatschow von Schwaan verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Paare und Ruhesuchende. Hier genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils, ohne auf die Infrastruktur und Angebote einer Kleinstadt verzichten zu müssen.

??????? ???????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 23.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24092024 - 18258 Schwaan – Schwaan

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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)