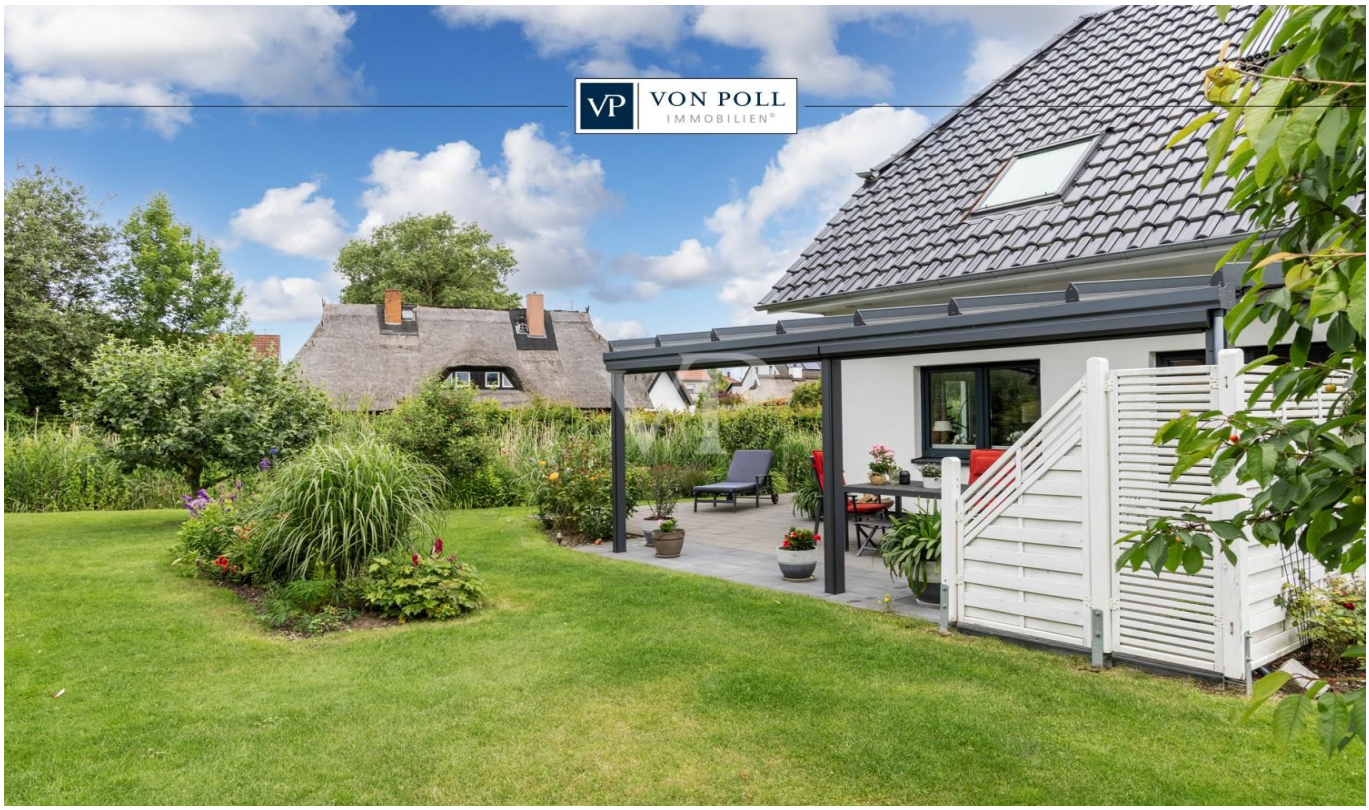
Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

2 km vom Strand entfernt - Moderner Wohntraum mit herrlichem Grundstück in gehobener Lage

CODICE OGGETTO: 24092027P



PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 132 m^2 • **VANI:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 935 m^2

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24092027P
Superficie netta	ca. 132 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.06.2034
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	30.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

Una prima impressione

Hiermit bietet sich Ihnen die seltene Gelegenheit eine rundum stimmige und junge Immobilie in ruhiger, gehobener Wohnlage aber stadtnah zu erwerben. Nur wenige Kilometer vom Oststeestrand entfernt, mit großem Grundstück in Sackgassenlage, erbaut nach KfW 70 Standard und der modernen Austattung, die man sich als Familie oder als Paar bei der Erfüllung des Wohntraumes wünscht. Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einem kleinen Wohngebiet innerhalb von Elmenhorst. Schöne Einfamilienhäuser mit gepflegten Gärten prägen hier das Bild. Von hier aus sind Sie nicht nur schnell an der Ostsee, sondern finden im nahen Umfeld fast alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Erbaut im Jahr 2014 bietet Ihnen dieses Haus modernen, energieeffizienten Wohnkomfort und Gemütlichkeit gleichermaßen. Das Haus besticht durch seine gut durchdachte Raumaufteilung. 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, bieten ausreichend Platz für Paare oder die kleine Familie. Schon der Eingangsbereich mit geräumiger Diele zeigt die insgesamt helle und luftige Architektur des ca. 132m² großen Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit stilvollem Kamin lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Die halboffene Küche mit moderner Einbauküche lässt kaum Wünsche offen. Durch Schiebetüren lassen sich Wohnzimmer und Küche auf Wunsch bequem trennen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Sonnen-Terrasse des Hauses. Ein seitlicher Sichtschutz bietet Ihnen Privatsphäre, die gläserne Überdachung schützt Sie vor Regen und eine elektrische Markise sorgt für Sonnenschutz. Mit Blick ins Grüne kann man hier seinen Feierabend genießen und schöne Stunden mit Freunden oder der Familie verbringen. Der Hauswirtschaftsraum beherbergt neben der Heizungsanlage auch Waschmaschine und Wäschetrockner und verfügt über ausreichend Abstellfläche. Weitere Abstellfläche findet sich auf dem Spitzboden des Hauses. Auch von der Garage aus haben Sie innenliegenden Zugang zum Hauswirtschaftsraum und gelangen so bei schlechtem Wetter trockenen Fußes in das Haus. Im Obergeschoss, das Sie über den hellen Treppenflur erreichen, befinden sich die 3 Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit freistehender Badewanne und ebenerdiger Dusche zeitgemäß ausgestattet. Auch das im Erdgeschoss befindliche Gästebad verfügt über eine ebenerdige Dusche. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 890 m². Der Garten in Nord-West-Ausrichtung ist pflegeleicht angelegt und durch geräumige Nachbarschaftsbebauung ist Ihre Privatsphäre hier weitestgehend gewahrt. Die Garage bietet je nach PKW-Größe Platz für 2 Fahrzeuge und verfügt neben einem elektrischen Tor auch über einen 380 Volt Anschluss. Die Installierung einer Wallbox ist hier möglich. Vor der Garage stehen für Ihre PKW 3 Freiplätze zur Verfügung. Die angenehme Nachbarschaft rundet das Angebot ab. Gern stellen wir Ihnen ein Exposé mit weiteren Fotos zur Verfügung. Wir

freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

Dettagli dei servizi

- energieeffizientes KW70-Haus
- Erdwärme/Flächen-Thermie
- moderner Kamin
- 2 Badezimmer
- überdachte Terrasse mit elektrischer Markise
- 25m² große Garage mit elektrischem Tor und 380Volt-Anschluß (Wallbox möglich)
- Alarmanlage vorbereitet
- Sonnenschutz-Rollos an den Dachfenstern
- Miteigentumteil an Zufahrtsstraße

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

Tutto sulla posizione

Das zum Landkreis Rostock zugehörige Elmenhorst, als Teil der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Hansestadt Rostock zwischen den bekannten Ostseebädern Warnemünde und Nienhagen. Geschichte und Gegenwart sind in Elmenhorst in eigener und besonderer Art dokumentiert. Alte reetgedeckten Bauernhäuser umgeben von alten Baumbeständen in einer landschaftlich reizvollen Umgebung prägen das Ortsbild ebenso wie die neu entstandenen Wohn– und Gewerbegebiete. Die Gemeinde ist Teil des Naherholungsgebietes der Hansestadt Rostock und erstreckt sich Richtung Norden bis hin zur Ostsee. Von hier aus gelangen Sie in nur wenigen Minuten an den Ostseestrand. Auch die Golfanlage Warnemünde sowie ein Reiterhof liegen in unmittelbarer Nähe. Doch Elmenhorst bietet nicht nur frische Ostseeluft und zahlreiche Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. In fußläufiger Nähe des Hauses befinden sich neben weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfes zwei Supermärkte und ein Kindergarten. Schulen finden Sie in den nahegelegenen Orten Lichtenhagen-Dorf, Rethwisch, Warnemünde und Bad Doberan. Auch ärztliche Versorgung ist vorhanden. Elmenhorst ist an den städtischen und regionalen Busverkehr angeschlossen und mit dem Auto über die B105 und L12 zu erreichen. Für noch mehr Ruhe und Erholung wird zeitnah eine in der Umsetzung befindliche Umgehungsstraße sorgen, die den Durchgangsverkehr minimieren wird.

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 30.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 24092027P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com