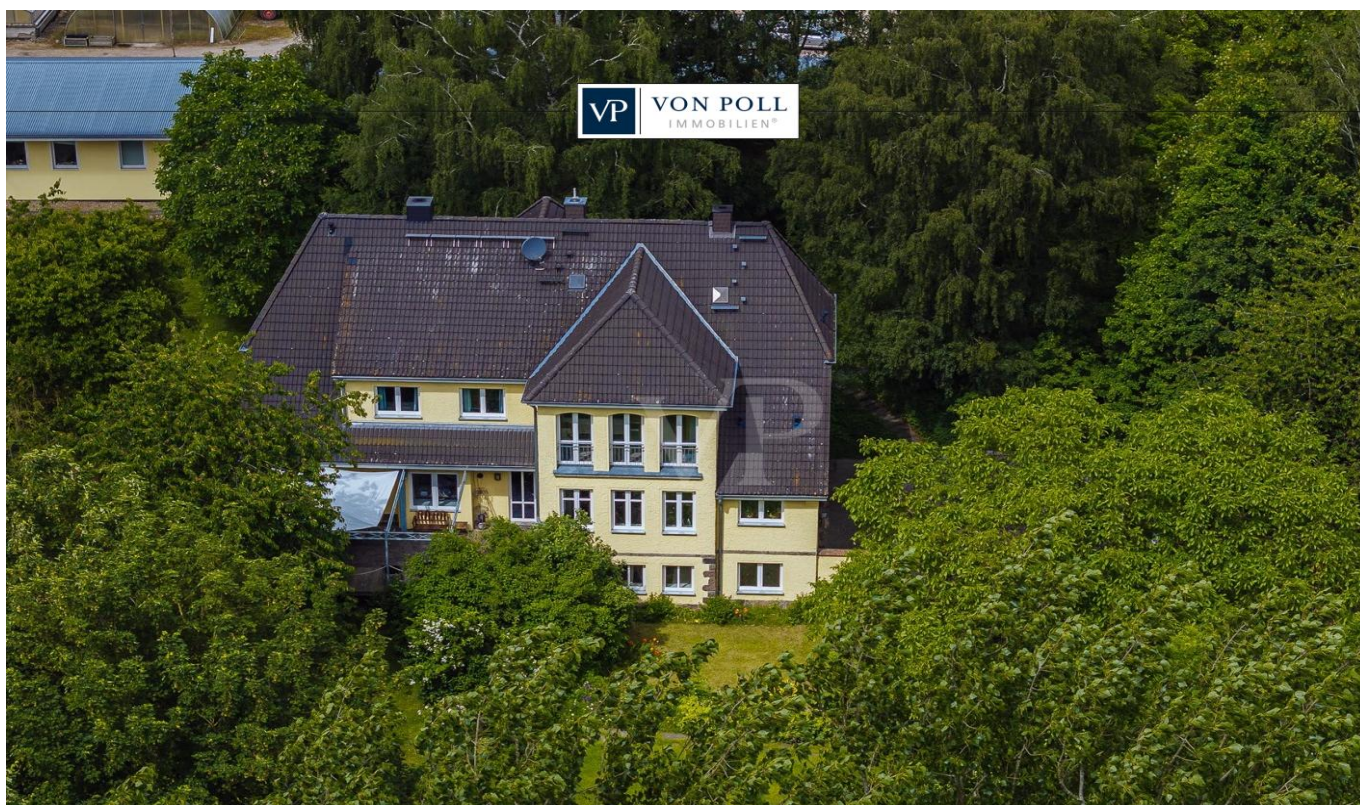


Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

# Prestigeobjekt mit Charme – Altbauvilla für exklusive Wohn- und Geschäftsnutzung

**CODICE OGGETTO: 24092025W**



**PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 350 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.465 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

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

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24092025W
Superficie netta	ca. 350 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x Carport, 4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 560 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.06.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	96.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## La proprietà

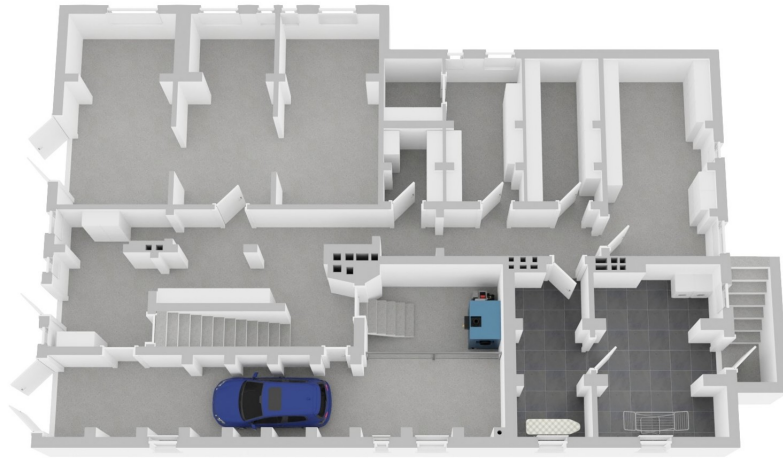




CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## 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: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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!

**CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz**

## Dettagli dei servizi

- parkähnliches Grundstück mit ca. 4.465 m<sup>2</sup>
- Villa mit einer Nutzfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup>
- gewerbliche und wohnwirtschaftliche Nutzung möglich
- Gewerbefläche mit ca. 95 m<sup>2</sup> 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

**CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 24092025W - 18190 Sanitz / Groß Lüsewitz – Sanitz

## 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)