

Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

# Ihr neues Zuhause in Ostseennähe – Wohlfühlen in ruhiger, grüner Lage

Objektnummer: 25092029



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50,77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25092029                 |
| Wohnfläche   | ca. 50,77 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Krüppelwalmdach          |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1996                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                       |                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 165.000 EUR                                                        |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                                                 |
| Provision             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                             |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                |

Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 84.30 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 23.12.2030     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1996              |

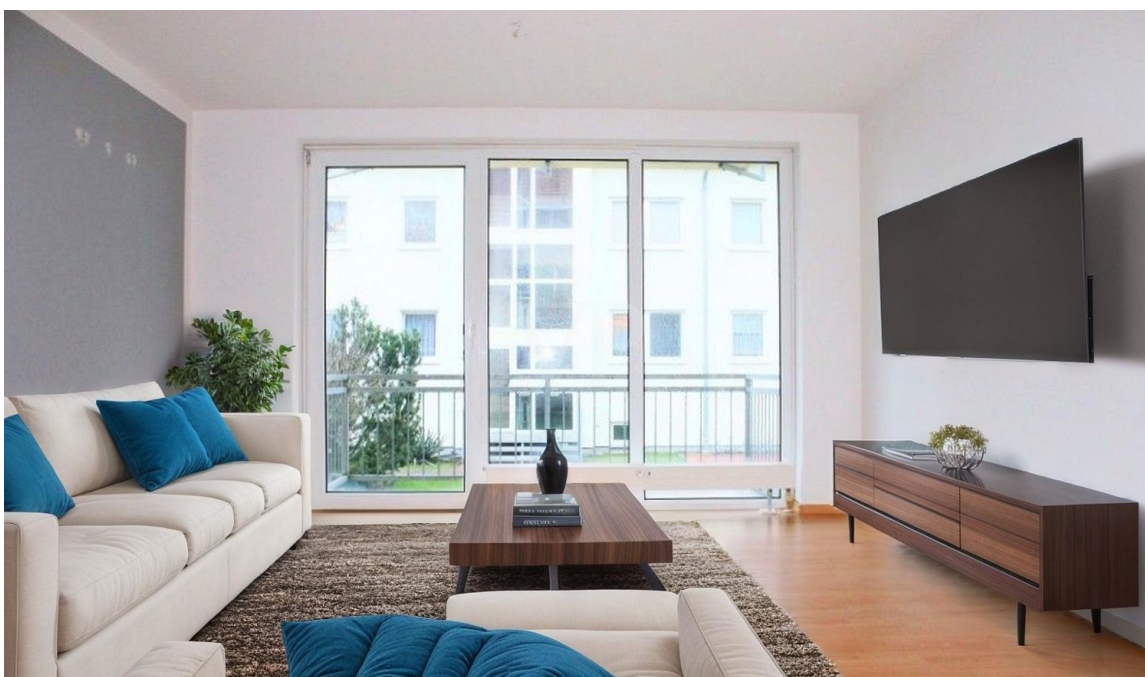
Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ein erster Eindruck

Genießen Sie die Vorteile einer gepflegten Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe zur Ostsee. Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen und niveauvollen Wohnviertel, umgeben von viel Grün sowie schönen Ein- und Mehrfamilienhäusern – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld suchen.

Die Häuser sind von großzügigen Grünflächen umgeben und bieten alle Voraussetzungen für komfortables, naturnahes Wohnen. Die solide Bauweise, die Nähe zur Ostsee mit den beliebten Badeorten Warnemünde und Kühlungsborn sowie die gute Anbindung an die Hansestadt Rostock machen diese Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Menschen, die Wert auf Lebensqualität legen.

Die Wohnung ist aktuell vermietet.

Möchten Sie mehr erfahren, dann melden Sie sich sehr gern bei uns! Wir stellen Ihnen dieses Objekt gern vollumfänglich vor.

Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ausstattung und Details

- 2 Zimmer Eigentumswohnung
- Einbauküche
- Balkon
- Kellerraum
- PKW-Stellplatz
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftlicher Waschraum

Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Alles zum Standort

Elmenhorst-Lichtenhagen liegt im direkten Einzugsgebiet der Hansestadt Rostock zwischen den Ostseebädern Nienhagen und Warnemünde. Der feinsandige Ostseestrand ist nur etwa fünf Kilometer entfernt. Die Gemeinde bietet naturnahes Wohnen mit frischer Ostseeluft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – vom Radfahren bis zu Spaziergängen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäcker und Dienstleister finden sich vor Ort. Größere Einkaufszentren wie Marktkauf und das City-Center Warnowallee erreichen Sie in wenigen Minuten im nahegelegenen Rostocker Stadtteil Lütten-Klein. Elmenhorst-Lichtenhagen ist gut an das Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgung sind ebenfalls in der Nähe vorhanden.

Der Ort verbindet traditionelles Dorfbild mit reetgedeckten Bauernhäusern und moderner Wohnentwicklung – ideal für alle, die Ruhe, Natur und Stadtnähe kombinieren möchten.

Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Objektnummer: 25092029 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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