Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

Ostseenah - geräumiges Einfamilienhaus, 6 Zimmer, Garage, Carport + neue Heizung in beliebter Lage

??????? ????????: 25092003

???? ??????: 549.000 EUR • ?????????: ca. 164 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 511 m^2

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

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

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

?? ??? ?????

??????? ????????	25092003
?????????	ca. 164 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1994
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	549.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.03.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	78.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1994

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

?? ???????

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

??????

LEGENDE

01 Treppe/Diele - 13,05 m²
02 Dusche/WC - 5,48 m²
03 Sauna - 3,00 m²
04 HWR - 9,81 m²
05 Küche - 12,58 m²
06 Wohnen - 30,78 m²
07 Arbeiten - 12,92 m²
08 Gartenmöbel - 5,45 m²
09 Garage/Abstellraum - 32,00 m²
10 Terrasse

LEGENDE

01 Treppe/Flur - 4,90 m²
02 Kind - 14,77 m²
03 Kind - 15,54 m²
04 Eltern - 15,31 m²
05 Bad - 9,15 m²
06 Gast - 10,48 m²

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

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit 6 Zimmern befindet sich in ruhiger Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet in Lichtenhagen-Dorf. Von hier aus sind Sie nicht nur schnell an der Ostsee, sondern finden in der näheren Umgebung alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Haus strahlt bereits von außen mit seiner Klinkerfassade und dem liebevoll gestalteten Grundstück eine gewisse Behaglichkeit aus. Mit einer Wohnfläche von ca. 164m² und der gut durchdachten Raumaufteilung bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine größere Familie.

Schon der Eingangsbereich mit geräumiger Diele empfängt Sie freundlich durch die insgesamt helle Architektur des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit großer Fensterfront und angrenzender Küche lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Darüber hinaus befindet sich im Erdgeschoss ein Zimmer, das als Arbeits- oder Schlafzimmer genutzt werden kann. In das Badezimmer mit Dusche ist eine Sauna integriert, in der Sie an kalten Winterabenden herrlich entspannen können.
Der neben der Küche liegende Hauswirtschaftsraum bietet Zugang zur Garage.
Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse. Diese ist durch den von hier aus begehbaren Kellerersatzraum auf der einen Seite und den an die Garage grenzenden Geräteraum auf der anderen Seite gut vor Blicken der Nachbarn geschützt.

Im Obergeschoss des Hauses gibt es 4 Zimmer. Über zweien dieser Zimmer ist der Dachboden mit einer Stehhöhe von 2m zur Wohnnutzung ausgebaut und über Raumspartreppen begehbar. Zusätzliche Staufläche bietet weitere, über den Flur erreichbare Dachbodenfläche.
Das ebenfalls im Obergeschoss befindliche Badezimmer verfügt über Eckbadewanne und eine Dusche.

Der pflegeleicht gestaltete Garten ist von der Straße aus nicht einsehbar. Auf der großen Terrasse können Sie hier die sonnigen Tage ungestört im Freien genießen.

Die Garage mit elektrischem Rolltor bietet Platz für 2 hintereinander stehende PKW und durch den direkten Zugang zum Haus gelangen Sie auch bei schlechtem Wetter von hier aus trockenen Fußes mit Ihren Einkäufen ins Haus. Ein großer Carport bietet Stellfläche

für weitere Fahrzeuge, auch ein Freiplatz ist vorhanden.

Die Heizungs-Therme wurde 2023 erneuert.

Eine angenehme und ruhige Nachbarschaft rundet das Angebot ab.

Interessenten sind herzlich eingeladen, eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

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

- Heizung von 2023
- Sauna
- Garage für 2 PKW
- zusätzlicher Carport
- Schuppen und Kellerersatzraum
- ausgebauter Dachboden mit weiterer Nutzfläche

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

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

Das zum Verkauf stehende Haus in Elmenhorst-Lichtenhagen befindet sich nur ca. 6 km von der Ostsee entfernt in gefragter Lage zwischen Ostseestrand und Rostocker Innenstadt. Dieses Wohnumfeld bietet Ihnen die ideale Verbindung aus City-Nähe und Wohnen im Grünem und ist bei Rostockern äußerst beliebt.

Die Lage der Immobilie ist sehr attraktiv. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten.

Lichtenhagen-Dorf überzeugt mit der Kombination aus gehobenem, ruhigem Umfeld und einer guten Anbindung an das Stadtzentrum der Universitäts- und Hansestadt Rostock sowie zum Ostseebad Warnemünde. Die Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar, was den Standort besonders für Pendler interessant macht.

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25092003 - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

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

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

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a, 18147 Rostock
Tel.: +49 381 - 44 74 11 00
E-Mail: rostock@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com