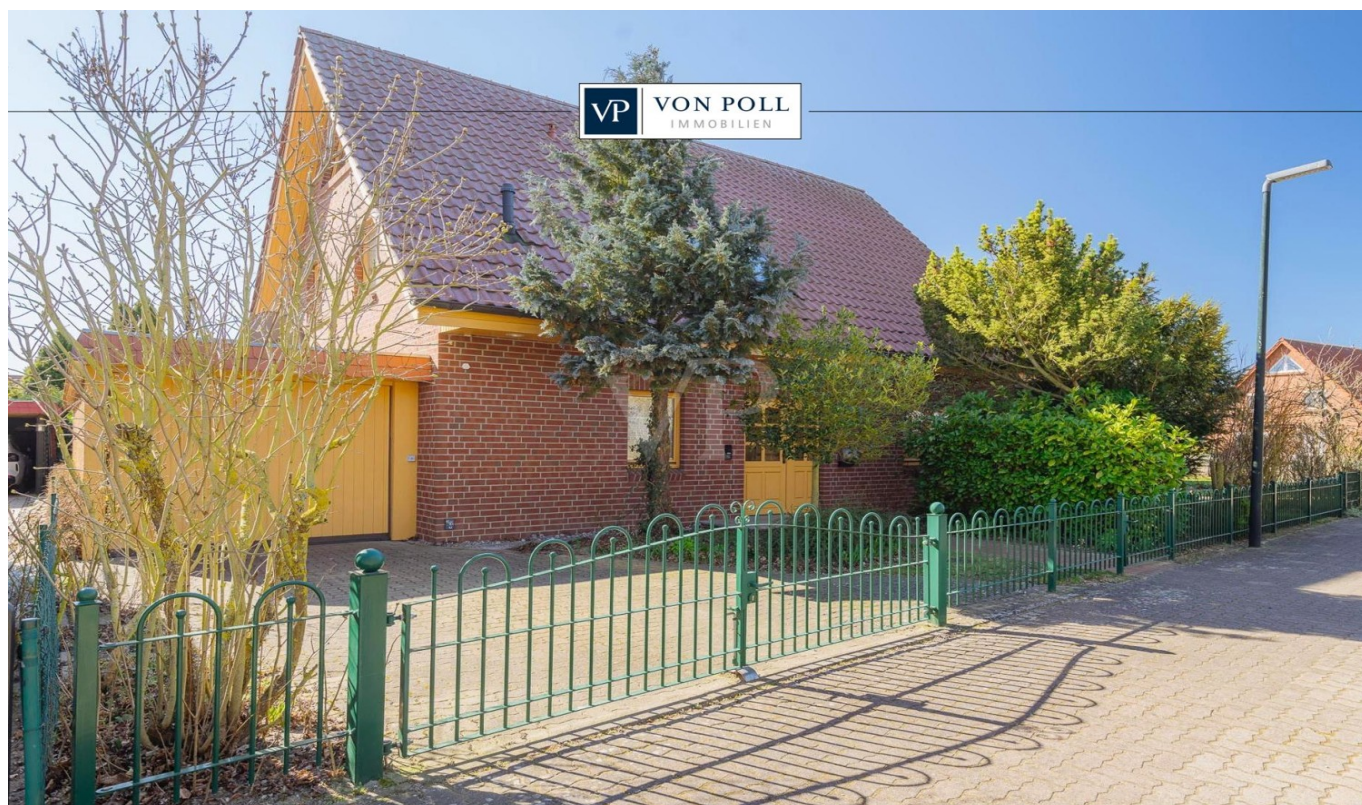


Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ostseenahe, geräumiges Einfamilienhaus mit 6 Zimmern in beliebter und ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25092003P



PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 511 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / 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: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25092003P	Prezzo d'acquisto	589.000 EUR
Superficie netta	ca. 164 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1994	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994



CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

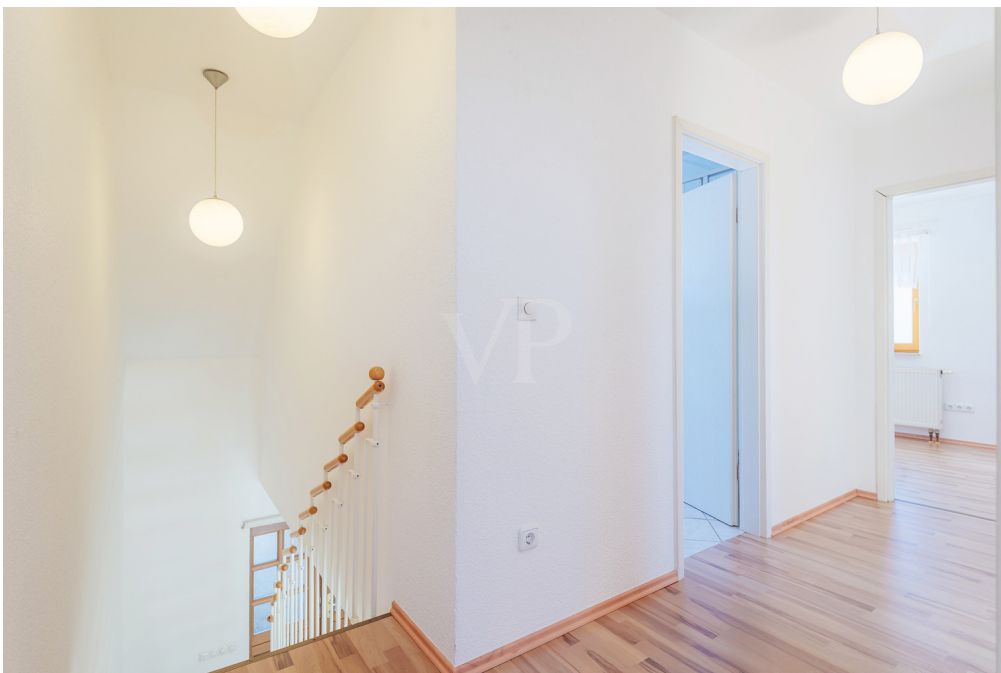
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Planimetrie



### LEGENDE

- 01 Treppe/Diele - 13,05 m<sup>2</sup>
- 02 Dusche/WC - 5,48 m<sup>2</sup>
- 03 Sauna - 3,00 m<sup>2</sup>
- 04 HWK - 9,81 m<sup>2</sup>
- 05 Küche - 12,58 m<sup>2</sup>
- 06 Wohnen - 30,78 m<sup>2</sup>
- 07 Arbeiten - 12,92 m<sup>2</sup>
- 08 Gartenmöbel - 5,45 m<sup>2</sup>
- 09 Garage/Abstellraum - 32,00 m<sup>2</sup>
- 10 Terrasse



### LEGENDE

- 01 Treppe/Flur - 4,90 m<sup>2</sup>
- 02 Kind - 14,77 m<sup>2</sup>
- 03 Kind - 15,54 m<sup>2</sup>
- 04 Eltern - 15,31 m<sup>2</sup>
- 05 Bad - 9,15 m<sup>2</sup>
- 06 Gast - 10,46 m<sup>2</sup>

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: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Una prima impressione

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. 164m<sup>2</sup> 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 Raumpartreppen 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. Zögern Sie nicht, uns bei weiteren Fragen zu kontaktieren.

**CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Dettagli dei servizi

- Sauna
- Garage für 2 PKW
- zusätzlicher Carport
- Schuppen und Kellerersatzraum
- ausgebauter Dachboden



**CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / Lichtenhagen – Elmenhorst-Lichtenhagen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25092003P - 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen / 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](mailto:rostock@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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