

# Exposé

## Einfamilienhaus in Elmenhorst-Lichtenhagen wunderschönes EFH 5 Minuten zur Ostsee



Objekt-Nr. **OM-253161**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **638.000 €**

Ansprechpartner:  
Lutz Böhme  
Telefon: 0176 84167546

18107 Elmenhorst-Lichtenhagen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	690,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	138,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende EFH in ruhiger, exponierter Lage zur Ostsee wurde 1993 erbaut. Die massive Bauweise des Architektenhauses ist geprägt von vielen Besonderheiten, weiße Spaltklinker, anthrazites Walmdach mit Walmgaube, 2 Erkerfenster und vieles mehr. Die Wohnfläche erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss beherbergt: den Eingangs-/ Hauswirtschaftsbereich mit Einbauschränken, modernen Brennwertkessel und Hausanschlüssen; das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, die Bibliothek/ Esszimmer mit Kamin; die Küche hat eine neuwertige und sehr hochwertig Einbauküche, mit allen Geräten wie großer Kühlschrank und großer Gefrierschrank, eingebauter Kaffeeautomat, Herd, Geschirrspüler usw.

Das Tageslicht-Duschbad mit Toilette finden Sie ebenfalls im Erdgeschoss sowie ein kleines variabel nutzbares Zimmer (ehemals Eingang/Flur).

Die offene Eichenholztreppe (2018 eingebaut) führt ins Obergeschoss.

Hier befindet sich das Tageslicht-Vollbad, ein Schlafzimmer mit Ankleide und zwei weitere Zimmer. Über eine Einschub-Treppe ist im Spitzdach viel zusätzlicher Stauraum verfügbar.

Fenster und Türen sind 2018 komplett erneuert, 3fach Verglasung.

Im EG wurden 2019 Böden mit Echtholz-Oberfläche verlegt.

Die Bäder wurden 2019 neu gefliest und haben neue Sanitäranlagen erhalten.

Das Dach wurde 2018 neu gedeckt und neu gedämmt.

Die moderne Heizung ist 2008 erneuert worden und entspricht der modernen Technologie.

Im Außenbereich findet man ein großzügige Auffahrt, einen Doppel-Carport und 2021 wurde ein Blockbohlenhaus als Garage mit Abstellraum errichtet.

Zwei großzügige Terrassen ( Süd- und Nordausrichtung) ein Gewächshaus und ein zusätzliches Holzhaus als Abstellmöglichkeit sind ebenfalls vorhanden.

Eine kleine geschützte Kleinode mit schön angelegten Teich ist noch einmal eine extra Relax-Ecke. Der Garten wurde liebevoll angelegt und um die schöne Rasenfläche kümmert sich ein Rasenroboter.

Ein beeindruckendes Objekt im sehr gepflegten Zustand mit viel Arbeit und Liebe hergerichtet.

Das Haus und Grundstück befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand ohne Sanierungsstau, in den letzten 5 Jahren wurde das Haus aufwändig saniert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus ist sofort Verfügbar und kann kurzfristig Besichtigt werden.

## Lage

Sie suchen ein schönes ruhiges Neues zu Hause, dann willkommen in Elmenhorst. Die Lage des Grundstücks ist perfekt, Sie haben die Ruhe die man sich wünscht und sind aber nur wenige Meter vom täglichen Leben entfernt.

Das Haus befindet sich in sehr ruhiger Ortsrandlage von Elmenhorst. Felder und Wiesen grenzen an den naheliegenden Küstenwald. Nur 1950 m bis zum Strand, 5 Minuten mit dem Fahrrad und ab in die Ostsee. Die Nähe zum Seebad Warnemünde (5km) und zur Hansestadt Rostock (mit dem Auto nur 15 Minuten zur Stadtmitte) zeichnet die sehr gute Lage von Elmenhorst.

Ein 27-Loch-Golfplatz direkt vor der Haustür, ein moderner Reiterhof in Diedrichshagen, gut ausgebaute Radwege laden zu Ausflügen in Ostseennähe ein.

Elmenhorst zählt zum Naherholungsgebiet der Hansestadt Rostock. Sie finden hier alles was Sie brauchen; 2 Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Friseur, Kosmetik, Blumenladen, Bäckerei, Kindergarten, uvm. alles fußläufig in 3-5 Minuten erreichbar.

Die ausgewogene Harmonie zwischen hohem Freizeitwert und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten, gegeben durch das ca. 205.000 Einwohner zählende wirtschaftliche Zentrum der Hansestadt Rostock, zeichnet diesen perfekten Standort aus.

Suchen Sie Ihr Glück am Meer - hier finden Sie es !!

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Süd-Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Einbauschr

# Exposé - Galerie



Einbauküche neuwertig



Kleines Bad mit Dusche im EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang Terasse



WZ

# Exposé - Galerie



WZ



Bibliothek/Ess-bzw.Kaminzimmer

# Exposé - Galerie



Ehemaliger Eingang/Flur



Vollbad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Garage mit Abstellraum

# Exposé - Galerie



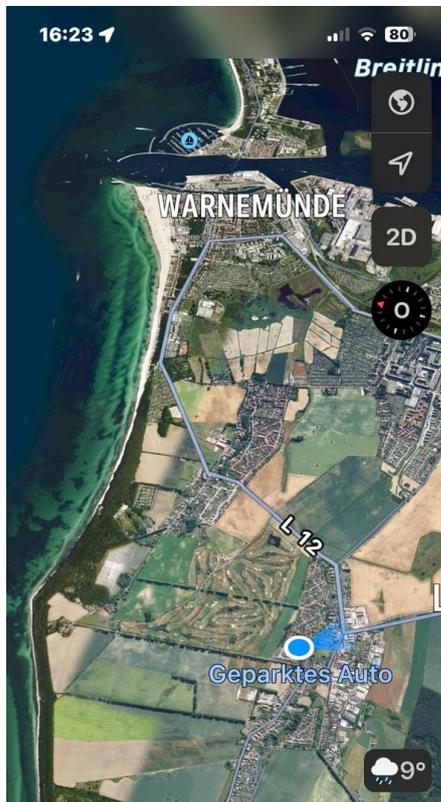
Gartenblick



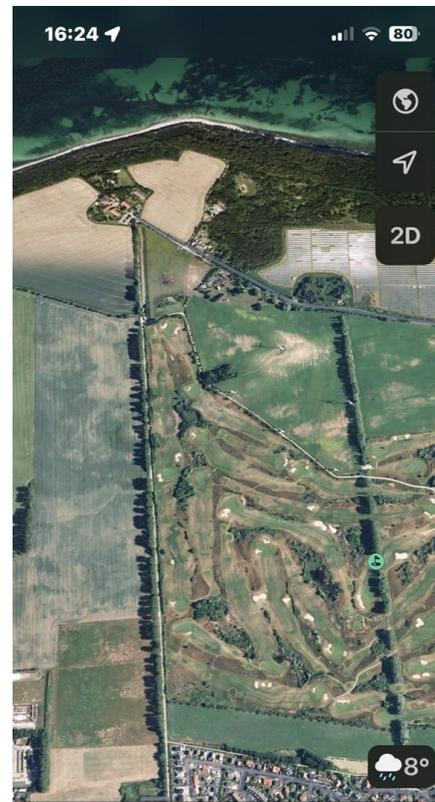
# Exposé - Galerie



Doppel-Carport



Nur 1950 m zum Strand



300 m zum Golfplatz

# Exposé - Grundrisse

