

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Doberan

Modernes Einfamilienhaus (EFH) mit Wohlfühlcharakter ohne Makler



Objekt-Nr. OM-433198

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

18209 Bad Doberan
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	667,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	225,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2012, von der renommierten Rostow Bau GmbH, massiv gebaute Einfamilienhaus überzeugt durch eine hochwertige, nachhaltige Bauweise. Die Fassade aus gebranntem Vormauerwerkziegel mit 10 cm Kerndämmung unterstreicht die wertbeständige Qualität.

Über zwei Etagen verteilen sich fünf lichtdurchflutete Wohnräume, davon drei großzügige Zimmer im Erdgeschoss. Das gesamte Haus ist mit komfortabler Fußbodenheizung ausgestattet. Insgesamt stehen drei moderne Tageslichtbäder zur Verfügung.

Das Herzstück des Hauses bildet der ca. 41 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche, Erker, Kaminofen und direktem Blick auf Terrasse und Garten. Die nach Süd-Westen ausgerichtete, teilüberdachte Terrasse bietet ein geschütztes, sonniges Outdoor-Ambiente.

Das Obergeschoss überzeugt mit einer offenen Galerie, zwei nahezu gleich großen Zimmern mit großzügiger Gaube in Süd-West-Ausrichtung sowie einem weiteren Tageslichtbad mit Dusche, wodurch auch eine Nutzung als separate Wohneinheit denkbar ist.

Zusätzlichen Stauraum bieten der gedämmte Spitzboden sowie die Abseiten im Obergeschoss.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen effizient über Fernwärme.

Auf der großzügig gepflasterten Zufahrt stehen neben der beheizbaren Garage mehrere PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

- ca. 175 m² Wohnfläche
- ca. 224 m² Nutzfläche inkl. Garage und Spitzboden
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- 5 helle Wohnräume, davon 3 im EG
- Rollläden im EG
- Hauseingangsbereich mit Treppenaufgang (Buchenholztreppe)
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 41 m² großer, offener Wohn-/ Essbereich mit Erker
- moderne, funktionale Einbauküche
- 2 Tageslichtbäder im Erdgeschoss (1 x mit Eck-Whirlpoolbadewanne; 1 x mit Dusche)
- 1 Tageslichtbad mit Dusche im DG
- 2 Wohnräume mit großer Gaube im DG
- Galerie mit Dachflächenfenster im DG
- Stauraum im begehbaren Spitzboden und Abseiten im DG
- Großer, auch von außen begehbarer HWR mit

Fernwärmestation (200 Liter WarmWasser-Speicher) und Waschmaschinen- und Trockneranschluss

- ca. 19 m² beheizbare Garage
- schönes Süd-Westgrundstück mit Gartenhaus

- komplettes Grundstück mit Hecke sichtgeschützt
- teilüberdachte Terrasse mit elektronischer Beschattungsfunktion
- große gepflasterte Hauszufahrt mit 2 PKW-Stellplätzen
- 1 weiterer PKW-Stellplatz in der Garage

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Bad Doberan verbindet auf einzigartige Weise historischen Charme mit hoher Lebensqualität. Die traditionsreiche Stadt ist bekannt für ihr klassizistisches Stadtbild, das imposante Doberaner Münster und ihre gepflegten Parkanlagen. Als staatlich anerkanntes Moorheilbad bietet Bad Doberan ein ruhiges, entspanntes Wohnumfeld mit hohem Erholungswert. Die Nähe zur Ostsee und zum Seebad Heiligendamm ermöglicht kurze Wege zu Strand, Natur und maritimem Flair.

Fußläufig vom Haus aus erreichbar sind viele Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Gastronomie und Bushaltestellen. Die gute Verkehrsanbindung sorgt für schnelle Erreichbarkeit der Hansestadt Rostock sowie der umliegenden Küstenregionen.

Bad Doberan ist damit ein idealer Wohnort für alle, die stilvolles Wohnen, Naturverbundenheit und urbane Nähe harmonisch miteinander verbinden möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	109,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich - Bild 1

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich - Bild 2



Wohn- und Essbereich - Bild 3

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich - Bild 4



Wohnraum 2 - Bild 1 - EG

Exposé - Galerie



Wohnraum 2 - Bild 2 - EG



Wohnraum 3 - EG

Exposé - Galerie



Bad 1 - EG



Bad 2 - EG

Exposé - Galerie



Diele - Bild 1 - EG



Diele - Bild 2 - EG

Exposé - Galerie



Diele - Bild 3 - EG



Windfang

Exposé - Galerie



Galerie - DG



Wohnraum 2 - DG

Exposé - Galerie



Wohnraum 1 - DG



Bad - DG



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie

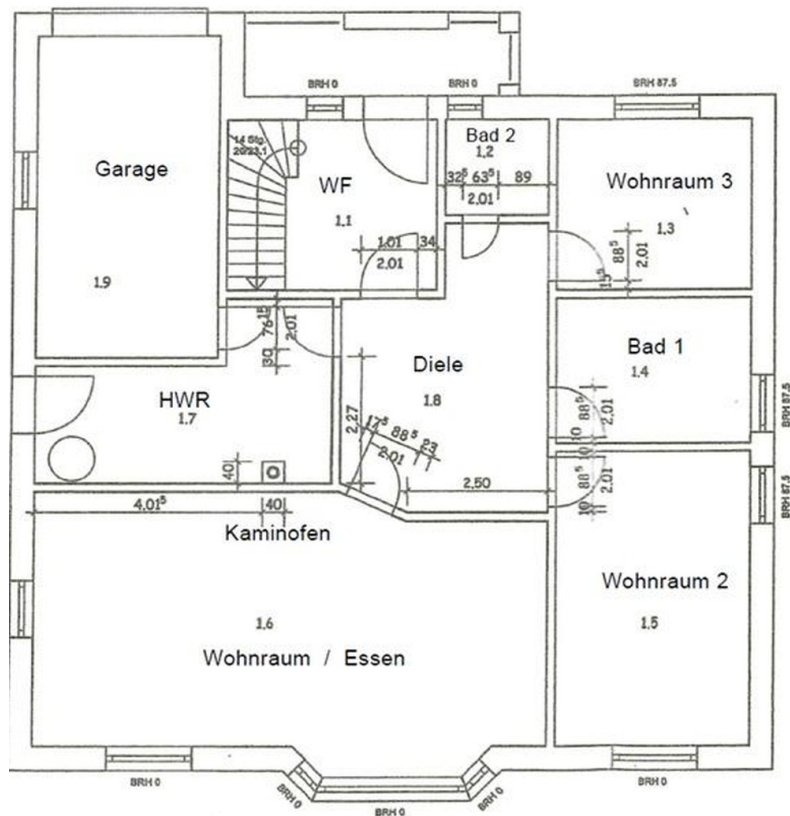


Garage - Bild 1

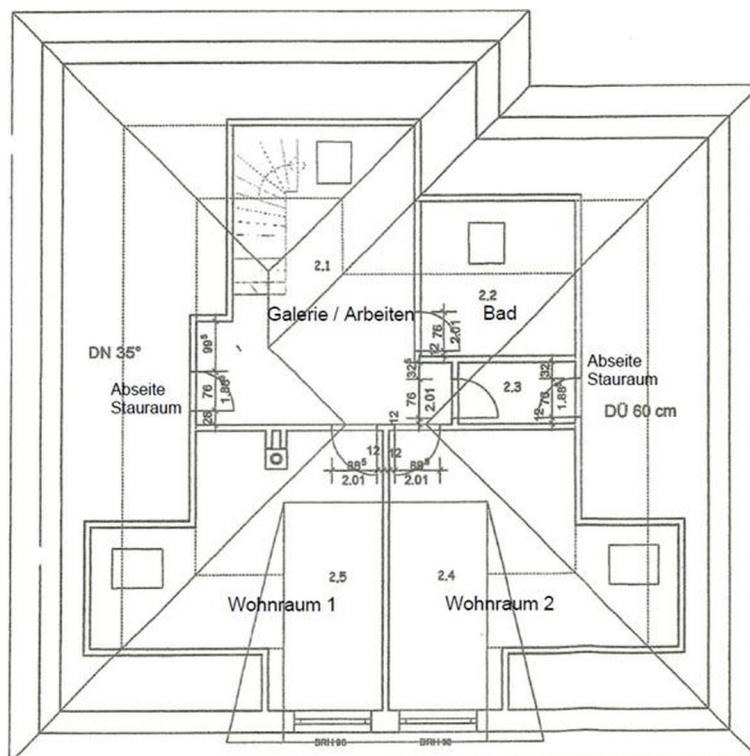


Garage - Bild 2

Exposé - Galerie

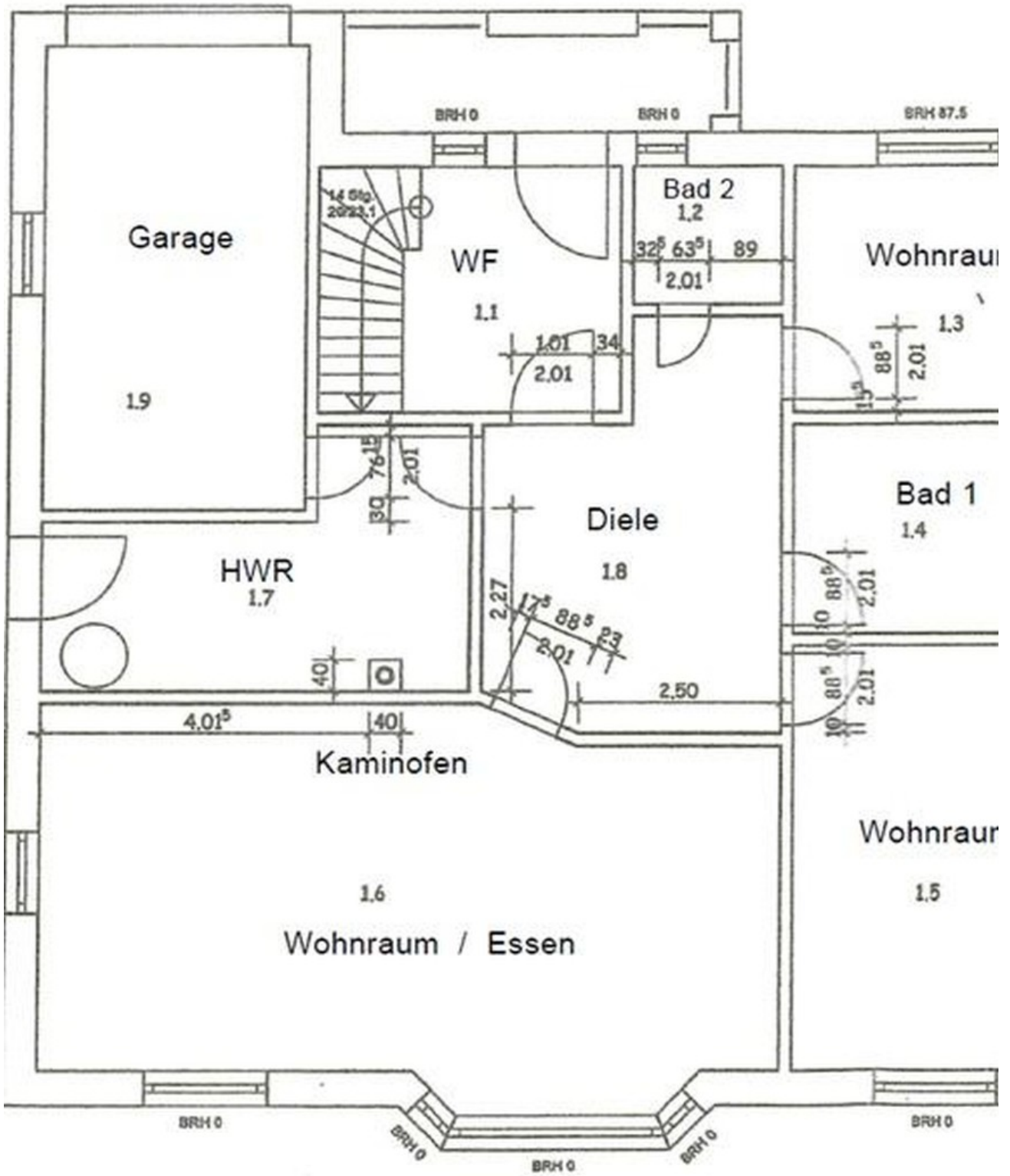


Grundriss - EG



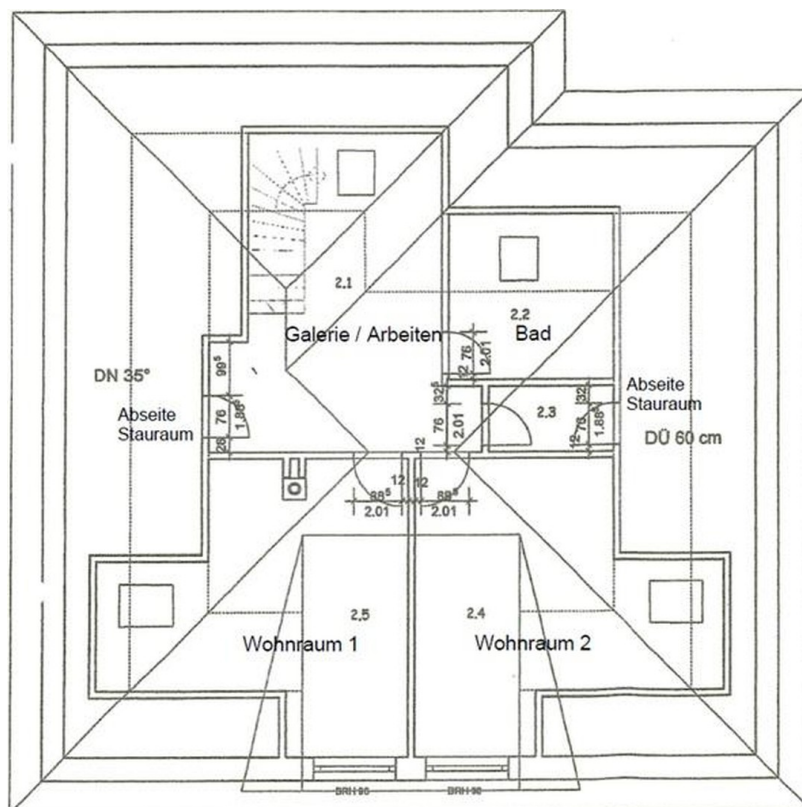
Grundriss - DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Dachgeschoss