

Exposé

Einfamilienhaus in Elmenhorst

Einfamilienhaus in Ostseenähe von privat zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-454327

Einfamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

18107 Elmenhorst
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1994	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	519,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	144,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 1994 errichtetes Einfamilienhaus der renommierten Firma Hess Massivbau mit ansprechender und wartungsfreier voll verklinkerter Fassade einschließlich verklinkerter Doppelgarage mit Dachboden.

Auf allen Geschossen in Massivbauweise erstellte Innenwände bieten guten Schallschutz und Beständigkeit.

Von den Eigentümern wurden regelmäßig alle notwendigen Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, um den Zustand der Immobilie zu erhalten bzw. zu erhöhen. Das Haus befindet sich daher in einem gepflegten Zustand und weist keinen Sanierungsstau auf.

Hier können Sie ohne Erschließungs- oder Baustellenstress sofort einziehen und Ihre Wohnträume umsetzen.

Mit einer gut durchdachten Raumaufteilung bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Auch Paare, die gern ein bisschen mehr Platz um sich haben, werden sich hier wohlfühlen.

Vom hellen Eingangsbereich kommt man in ein separates Zimmer sowie in die geräumige Diele (mit Einbauschränk unter der Treppe zum Obergeschoß).

Von der Diele gelangt man in den großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich mit Erker und großer Fensterfront. Vom Wohnbereich hat man hier direkten Zugang zur Sonnenterrasse.

Über die Diele erreicht man ebenfalls die separate Wohnküche mit Einbauküche und Platz für einen Esstisch. Hier können Sie die Morgensonne genießen. Eine Schiebetür zum Essbereich im Wohnzimmer bringt viele Annehmlichkeiten.

Außerdem bietet die Diele Zugang zum Gäste-WC und zu einem Hauswirtschaftsraum.

Ein Fenster über der Treppe zum Obergeschoß bringt viel Helligkeit in beide Etagen.

Das Obergeschoß wurde mit einem Drempel gebaut. Dadurch haben wir hier zwei geräumige gleichgroße Zimmer und ein kleineres. Diese Räume mit großen Giebelfenstern sind gut als Kinderzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Fitnessraum zu nutzen.

Das großzügige Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und Doppelwaschbecken hat durch die Gaube über die gesamte Breite des Zimmers keine Dachschräge.

Im Obergeschoß gibt es außerdem einen zweiten Hauswirtschaftsraum, der praktisch als Wasch- und Bügelraum genutzt wird. Außer für Heizung, Waschmaschine und Wäschesammler gibt es hier ausreichend Platz, um bei schlechtem Wetter Wäsche zu trocknen und den Wäschetrockner zu sparen.

Der Dachboden ist über die gesamte Fläche begehbar, voll gedämmt, hat zwei Dachfenster und Potential als Ausbaureserve.

Das Grundstück ist mit einer Ligusterhecke rundum eingefriedet. Dadurch haben Sie Schutz und können Ihre Zeit im pflegeleicht gestalteten Garten genießen.

Die in Südwest-Richtung gelegene überdachte 12 m² Terrasse mit einer Glasseitenwand bietet Sonne und lädt auch bei schlechtem Wetter zum Verweilen ein. Eine blühende Hecke um die Terrasse ermöglicht ungestörtes Beisammensein im Grünen und den Sonnenuntergang zum Tagesausklang.

Eine große Doppelgarage mit Kraftstromanschluss (Vorstufe für Wallbox), Dachboden, Anbau und Wäschetrocknenplatz sowie zwei zusätzliche Stellplätze schaffen viel Platz für Hobbys und Freizeit.

Eine angenehme und sehr 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.

Bitte keine Makleranfragen!

Ausstattung

Klinkerfassade

Vollflächig Fußbodenheizung im gesamten Haus

Energieträger: Erdgas

Heizungsart: Zentralheizung

Wartungsarmes Gasbrennwertgerät WTC von Weishaupt (Einbau 2013, Verteiler von 2018)

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Energieverbrauch lt. Energieausweis: 132,8 kWh/(m²-a)

Bad mit Gaubenfenster, Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken

Gäste-WC mit Fenster

Überdachte Terrasse mit einer Glasseitenwand

Fliesen-, Parkett- und Teppichböden

Zweifachverglaste Fenster

Im OG alle Fenster mit Insektenschutz

Hauswirtschaftsraum mit Fenster im EG und OG

Dachboden über das gesamte OG, begehbar und vollgedämmt

Massive Doppelgarage mit Rolltor und Kraft-E-Anschluss

Glasfaser- und Kabelanschluss (ideal für Homeoffice)

Regenwasserzisterne mit 3 m³

Gartenanlage mit gepflasterten Zuwegungen

Lage

Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Rostock, Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, Ortsteil Lichtenhagen-Dorf.

Die infrastrukturelle Erschließung ist hervorragend.

Grundschule, Kindergarten, med. Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es im Ort und sind fußläufig zu erreichen.

Zwei große Einkaufszentren, ein Gymnasium und ein breit aufgestelltes Gesundheits- und Dienstleistungszentrum, jeweils mit vielen Parkplätzen, befinden sich in drei Kilometer Entfernung in Rostock.

Nach wenigen Kilometern sind Sie auch an der A 19 und der A 20.

Mehrere Buslinien des öffentlichen Nahverkehrs bedienen die Gemeinde und ausgebaut Radwege ermöglichen eine Mobilität ohne Auto. Fußläufig sind Sie in 15 Minuten in Rostock und seinem ÖPNV.

So können Sie alle Annehmlichkeiten der Großstadt genießen.

Es besteht eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und an attraktive Freizeitmöglichkeiten (Restaurants, Theater, Kinos, Zoo, Freizeitparks, Kletterwald, Wasserski).

Die Umgebung ist ideal für Freizeit, Sport und Erholung. Von hier aus sind Sie schnell am Ostseestrand (ca. 4,4 km Luftlinie).

Zum Gemeindegebiet gehört ein Landschaftsschutzgebiet an der Stoltera.

Der Golfplatz von Warnemünde-Diedrichshagen, der Küstenwald und die Strände von Warnemünde, Nienhagen, Börgerende, Heiligendamm und Kühlungsborn bieten zu jeder Jahreszeit viele gute Möglichkeiten. Auch Graal-Müritz und andere Orte östlich der Warnow sind schnell und leicht zu erreichen.

Wir heißen Sie herzlich willkommen in dieser sehr begehrten Wohnlage in Elmenhorst/Lichtenhagen.

Im gewachsenen Umfeld in einer ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr und mit attraktiver Lage am Stadtrand von Rostock und in Ostseenähe.

Hier können Sie leben, wo andere Urlaub machen möchten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Hauseingang



Zimmer 1 (EG)

Exposé - Galerie



Diele



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



WC (EG)



Hauswirtschaftsraum (EG)

Exposé - Galerie



Zimmer 3 (OG)



Zimmer 4 (OG)

Exposé - Galerie



Zimmer 4 (OG)



Zimmer 5 (OG)

Exposé - Galerie



Badezimmer (OG)



Hauswirtschaftsraum (OG)

Exposé - Galerie



Hausdachboden



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Garagendachboden



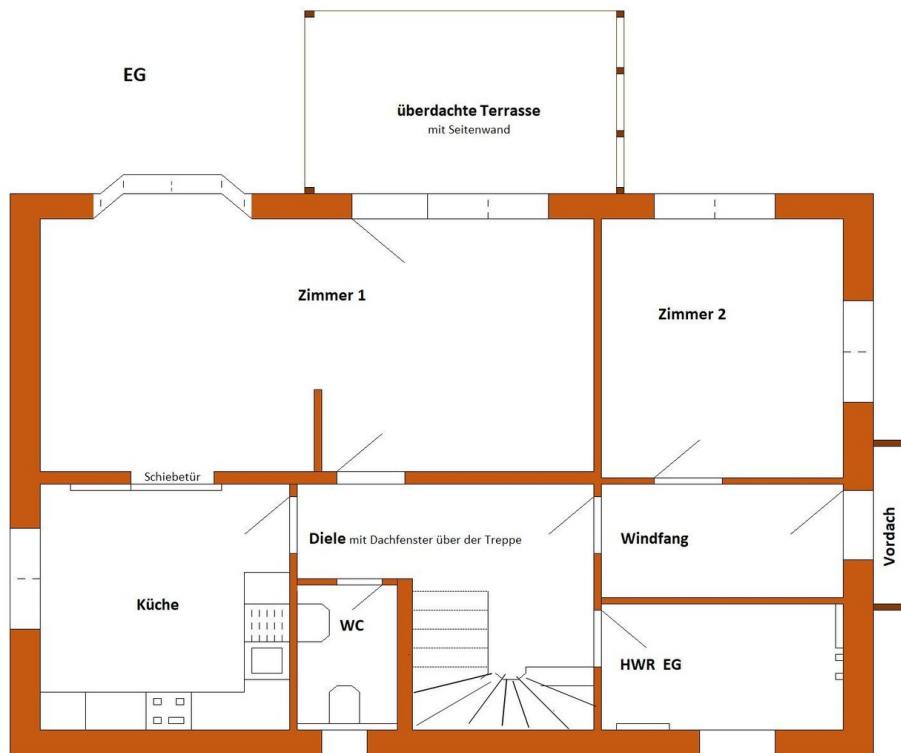
Blick vom Garten

Exposé - Galerie

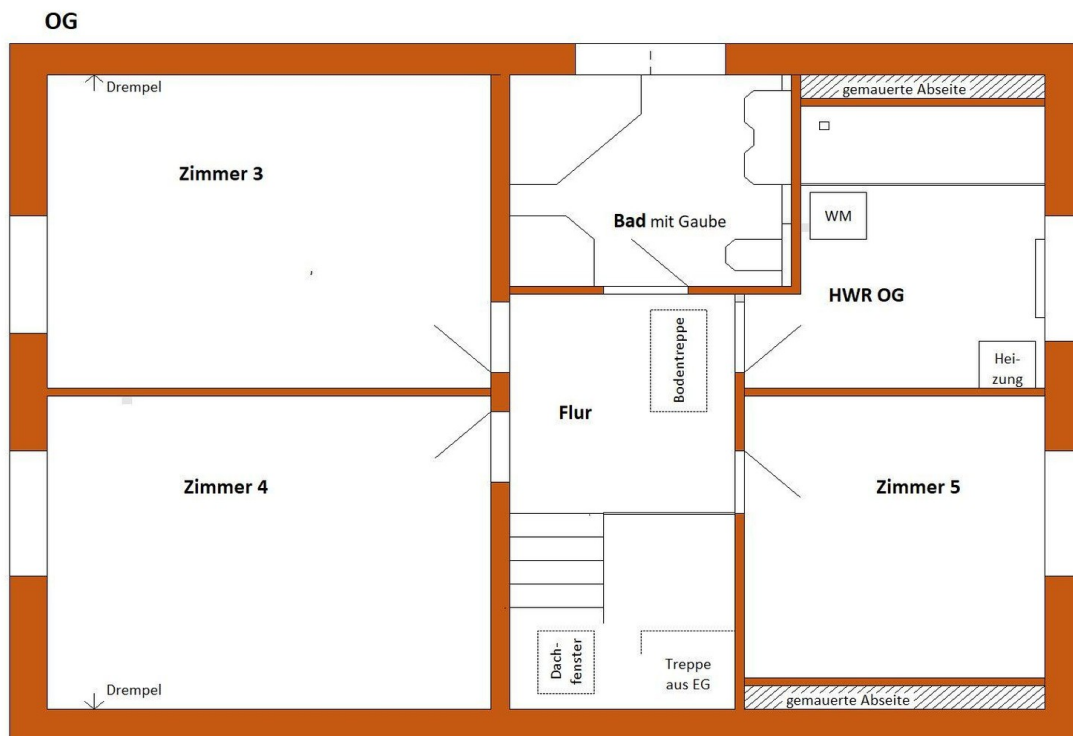


Straßenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG