

# Exposé

## Einfamilienhaus in Retschow Neubau im Landhausstil zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-463535

### Einfamilienhaus

Verkauf: **590.000 €**

Ansprechpartner:  
Frederike Neuber

18211 Retschow  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2023	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.200,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebe Interessenten,

wir verkaufen berufsbedingt unser Haus in Retschow.

Das Haus ist eine Neubauimmobilie aus dem Jahr 2023 und ist im Stil einer alten mecklenburgischen Scheune gebaut worden. Das Haus hat alle Vorteile eines Neubaus, wie z.B. Fußbodenheizung und Energieklasse A+, sieht aber gleichzeitig sehr schön historisch aus und passt wunderbar zur historischen Nachbarschaft.

Das Haus wurde für die große Familie konzipiert, wir wohnen hier mit unseren drei Kindern: Es gibt einen offenen Wohn-Essbereich im EG, der das Herz des Hauses ist. Von allen Seiten ist der Zugang in den Garten möglich. Hier steht auch der fantastische Lehmgrundofen. Im EG befinden sich außerdem das Arbeitszimmer, Gäste WC und HWR.

Oben gibt es drei Kinderzimmer, ein großes helles Bad, und ein weiteres Zimmer, was aktuell als Nähzimmer genutzt wird. Von dort kann man die Ausbaureserve betreten, die noch einmal knapp 40qm ausmacht, und für eine Einlieger- oder Gästewohnung vorgesehen ist.

Der schöne Garten ist naturnah angelegt mit einer umlaufenden Naturhecke, bzw. Buchenhecke. Vor der Küche ist der kleine Kräutergarten und einen Gemüsegarten gibt es auch. Wir haben 5 junge Obstbäume und viele Beerenstäucher. Der Garten grenzt direkt an die Friedhofsmauer der Retschower Kirche an.

Eckpunkte:

- Massivbau, Porotonwände, Holzanbau
- Nutzfläche: 234qm (174 Wohnfläche + 40 Ausbau)
- Energieklasse A+
- Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Räumen
- 6 Zimmer + Ausbaureserve
- 30qm Werkstatt
- 2 Stellplätze
- Grundstück: 1191 qm
- Entfernung Kita 200m
- Entfernung Haltestelle Schulbus 100m
- Entfernung nach Bad Doberan: 12 min mit dem Auto
- nach Rostock: 25 min mit dem Auto

Es müssen noch wenige Fertigstellungsmaßnahmen gemacht werden:

- (z.B. Dusche im Gäste-Bad oder Wände im Wohnzimmer). Dies wurde im Kaufpreis bereits berücksichtigt.

Wir verkaufen privat und freuen uns über eure Nachricht oder Anruf.

## Ausstattung

Baujahr: 2023 (Neubau im Landhaus-/Scheunenstil)

Bauweise: Massivbau (Porotonwände) mit Holzanbau

Heizung & Energie: Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung (allumfassend), Energieklasse A+

Zusatzheizung: Hochwertiger Lehmgrundofen im Wohnbereich

Sanitär: 1 großes, helles Hauptbad (OG), 1 Gäste-WC (EG)

Nutz- & Nebenflächen: Hauswirtschaftsraum (HWR), ca. 30 m<sup>2</sup> Werkstatt

Potential: Ca. 40 m<sup>2</sup> Ausbaureserve im OG (vorbereitet für Einlieger-/Gästewohnung)

Außenanlagen: 2 Stellplätze, naturnah angelegter Garten mit Obstbäumen, Beerensträuchern, Gemüse- und Kräuterbeet, eingefasst von einer Buchen-/Naturhecke.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer der schönsten und geschichtsträchtigen Ecken von Retschow, in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen, spätmittelalterlichen Dorfkirche aus dem 14. Jahrhundert. Gelegen im alten Dorfkern und dennoch am Waldrand, was direkt zum Spazieren einlädt. Retschow liegt eingebettet in die sanft geschwungene, mecklenburgische Hügellandschaft und bietet ideale Bedingungen für Natur- und Ruhelebende.

Trotz der idyllischen Dorflage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur in der unmittelbaren Umgebung: Die traditionsreiche Münsterstadt Bad Doberan liegt nur etwa 7 Kilometer nördlich und ist in wenigen Autominuten erreichbar. Der Schulbus nach Bad Doberan ist in 3 Minuten zu erreichen. Auch die Hansestadt Rostock sowie die beliebten Ostseebäder (wie Heiligendamm und Kühlungsborn) liegen nur etwa 25 Minuten entfernt.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Blick von Küche ins Wohnzimmer



Lehmofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Hauptbad OG



Nähzimmer/Gästezimmer

# Exposé - Galerie

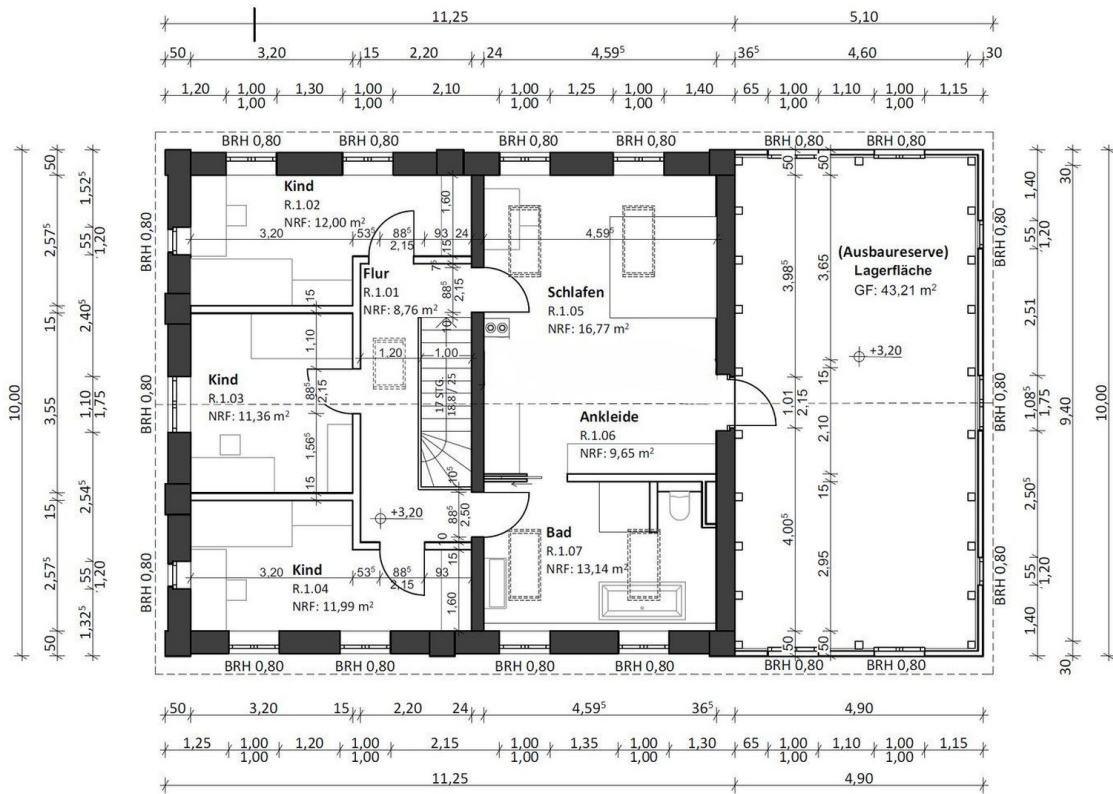


Ausbaureserve

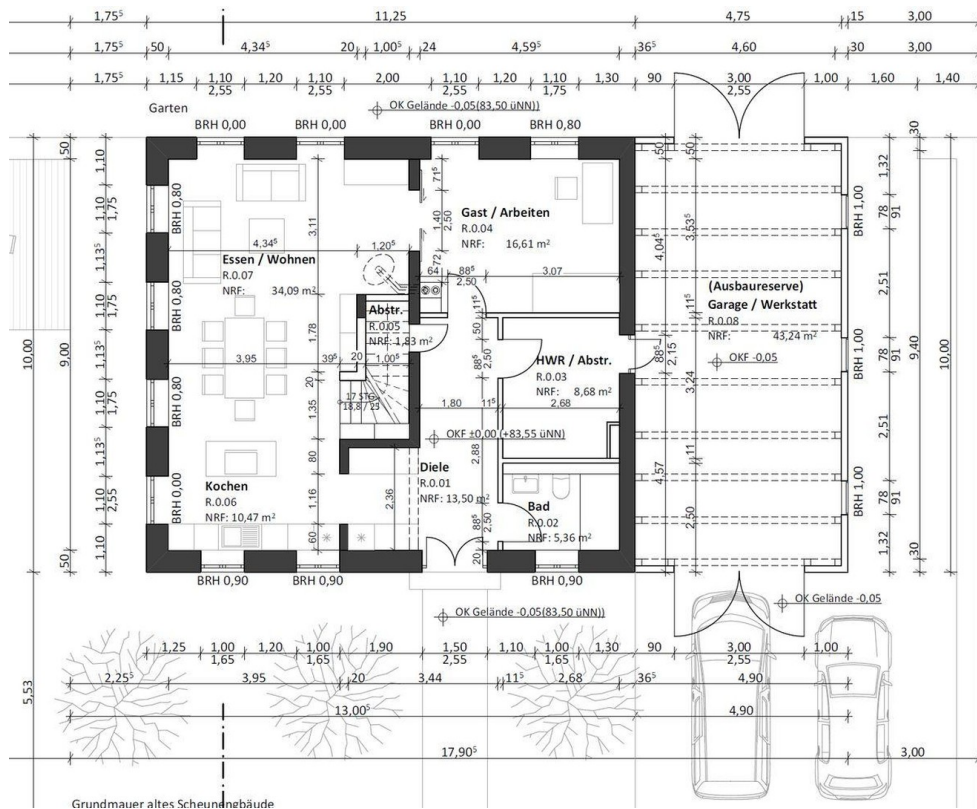


Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss EG