

Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

# Charmante Eigentumswohnung, nur wenige Minuten von der Ostsee entfernt

Objektnummer: 24092015



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24092015
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

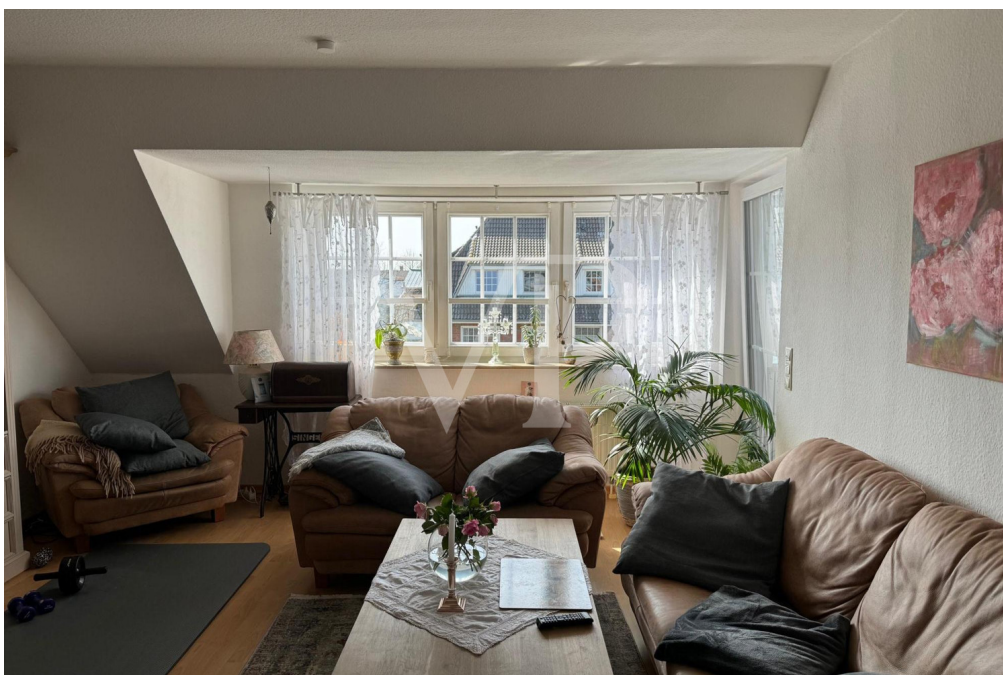
Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.04.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ein erster Eindruck

Ca. 1.5 km vom Ostseestrand entfernt, in einer gepflegten Wohnanlage, die 1997 erbaut wurde, befindet sich diese schöne Eigentumswohnung. Das hervorragende Preis-Leistungsverhältnis gibt Ihnen die Möglichkeit jetzt eine wertstabile Altersvorsorge zu erwerben. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und besteht aus zwei Zimmern, die sich auf einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> verteilen. Ein großes, helles Wohnzimmer und die angrenzende Loggia, die nach Westen ausgerichtet ist, bilden den Mittelpunkt. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Badewanne. Zur Immobilie gehören weiterhin ein Abstellraum, ein gemeinschaftlicher Wäscheraum und eine Fahrradabstellmöglichkeit. Der im Kaufpreis enthaltene PKW-Stellplatz rundet dieses Angebot ab. Solide Bausubstanz, Naturnähe und die schnelle Erreichbarkeit der Ostseebäder Warnemünde und Kühlungsborn gepaart mit der Nähe zur Hansestadt Rostock machen dieses Angebot so attraktiv. Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Gespräch ganzheitlich vor und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ausstattung und Details

- 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- Laminat- bzw. Fliesenboden
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Loggia (Westausrichtung)
- PKW-Stellplatz im Preis inkludiert
- Abstellraum im Dachgeschoss
- gemeinschaftlicher Waschraum
- Fahrradgarage auf dem Gelände

Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Alles zum Standort

Elmenhorst, als Teil der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, liegt im unmittelbaren Einzugsgebiet der Hansestadt Rostock zwischen den bekannten Ostseebädern Nienhagen und Warnemünde. Die Gemeinde erstreckt sich Richtung Norden bis hin zur Ostsee. Von der Wohnung aus gelangen Sie in wenigen Minuten an den Ostseestrand. 3 km östlich von Elmenhorst gelegen befindet sich das Seebad Warnemünde. Neben feinstem Sandstrand erwartet Sie hier Tradition und Lifestyle in bestem maritimen Flair. Elmenhorst selbst zählt zum Naherholungsgebiet der Hansestadt Rostock, mit frischer Ostseeluft und zahlreichen Freizeitgestaltungsmöglichkeiten. Trotzdem müssen Sie nicht auf die wirtschaftlichen Vorteile der Hansestadt Rostock verzichten. Diese ausgewogene Harmonie zwischen einem hohen Freizeitwert (Ostseestrand, Golfanlage, Reiterhof) und beruflichen Entfaltungsmöglichkeiten, gegeben durch das 205.000 Einwohner zählende wirtschaftliche Zentrum der Hansestadt Rostock, zeichnen diesen hervorragenden Standort aus. Elmenhorst konnte im Jahre 2015 auf sein 785-jähriges Bestehen zurückblicken. Tradition und neuzeitliche Gestaltungsformen prägen den ca. 3.900 Einwohner zählenden Ort. Geschichte und Gegenwart sind hier in eigener und besonderer Art dokumentiert. Die alten reetgedeckten Bauernhäuser umgeben mit alten Baumbeständen in einer landschaftlich reizvollen Umgebung durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, prägen das Ortsbild ebenso wie die neu entstehenden Wohn – und Gewerbegebiete. In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befindet sich ein Kindergarten und zwei Supermärkte. Die 27-Loch Golfanlage Warnemünde sowie ein Reiterhof sind in wenigen Minuten erreicht. Schulen finden Sie in der Nachbargemeinden Lichtenhagen-Dorf (Gesamtschule), Rethwisch (Grund- und Regionalschule), Warnemünde und Bad Doberan (Grundschule, Gymnasium). Elmenhorst ist an den städtischen und regionalen Busverkehr angeschlossen und mit dem Auto sehr gut über die B105 und L12 zu erreichen.

Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. 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.

Objektnummer: 24092015 - 18107 Elmenhorst – Elmenhorst-Lichtenhagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

---

Ernst-Thälmann-Straße 13 Fischland Darß  
E-Mail: [fischland-darss@von-poll.com](mailto:fischland-darss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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