

# Exposé

## Einfamilienhaus in Steffenshagen

### Einfamilienhaus mit großem Garten im Urlaubsort Steffenshagen - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-305892

### Einfamilienhaus

Verkauf: **494.500 €**

Ansprechpartner:  
Christian Schaff

Am Dorfteich 4  
18209 Steffenshagen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahmedatum	01.11.2024
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein 10 Jahre altes Einfamilienhaus in bestem Zustand. Ursprünglich als Ferienhaus geplant, eignet es sich hervorragend als Altersruhesitz oder Zweitwohnsitz, ist aber auch als Familienheim nutzbar.

Besonderheiten sind die Sauna inkl. Dusche, der Holzofen im Wohnzimmer und der 1.000 qm große eingezäunte Garten, welcher direkt an Felder grenzt.

Vom Obergeschoss aus ist in an klaren Tagen die Ostsee und der Rostocker Hafen zu sehen.

Ebenfalls hervorzuheben sind die Schiebe- Fensterläden.

Aufgrund der massiven Bauweise und der Wärmeerzeugung mittels Luft- Wärmepumpe ist langfristig nicht mit Sanierungsbedarf aufgrund des GEG zu rechnen. Die Heizungsanlage wurde natürlich jährlich gewartet, die Außeneinheit aufgrund eines Garantiefalles erst vor einigen Jahren ausgetauscht.

Ein Energieausweis liegt vor, Endenergiebedarf 32 kWh.

Eine Glasfaseranschluss ist im Haus bereits vorhanden und wird in naher Zukunft freigeschaltet.

Das Haus wurde von mir als Architekt selbst entworfen und von regionalen Firmen aus der Umgebung unter meiner Bauaufsicht in massiver Bauweise errichtet.

## Ausstattung

Raumaufteilung

Im EG befindet sich nach Eintritt zur Rechten der Hausanschluss-/ Hauswirtschaftsraum, zur Linken die Sauna inkl. Dusche mit direktem Zugang in den Garten sowie ein Gäste- WC.

Geradeaus gelangt man in den offenen Küchen-/ Ess- und Wohnbereich mit Terrasse und Kaminofen.

Im OG befinden sich 3 Schlafzimmer, ein großes Bad mit bodentiefer Dusche und ein Balkon mit Blick bis zur Ostsee.

Der unausgebaute Dachboden dient als Stauraum.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus ist ab Herbst/ Winter 2024 frei.

Die Möblierung ist (außer der Küche) im Preis nicht enthalten, kann aber auf Wunsch ganz oder teilweise übernommen werden.

Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Video aus der Zeit als Ferienhaus: <https://www.youtube.com/watch?v=DeRGMJJv1gw>

## Lage

Der Urlaubsort Steffenshagen, keine 5 km von der Ostsee entfernt, befindet sich im Landkreis Rostock in der Nähe von Bad Doberan in sehr ruhiger und idyllischer Lage.

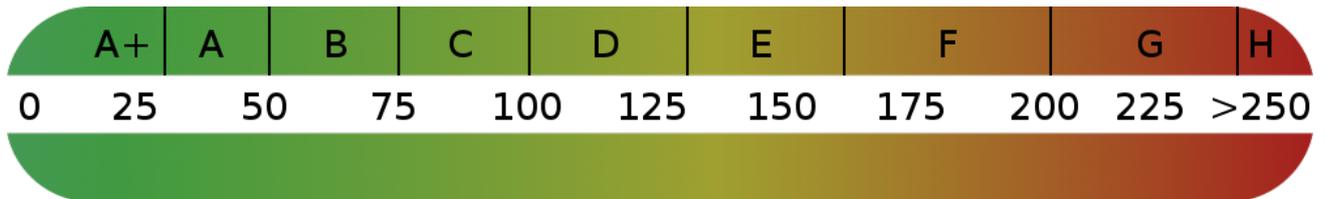
Einen Bäcker gibt es in unmittelbarer Nähe, ein Hofladen ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Abendstimmung



Essbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Sauna

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Balkon



Ansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht



Ansicht

# Exposé - Galerie



Ansicht



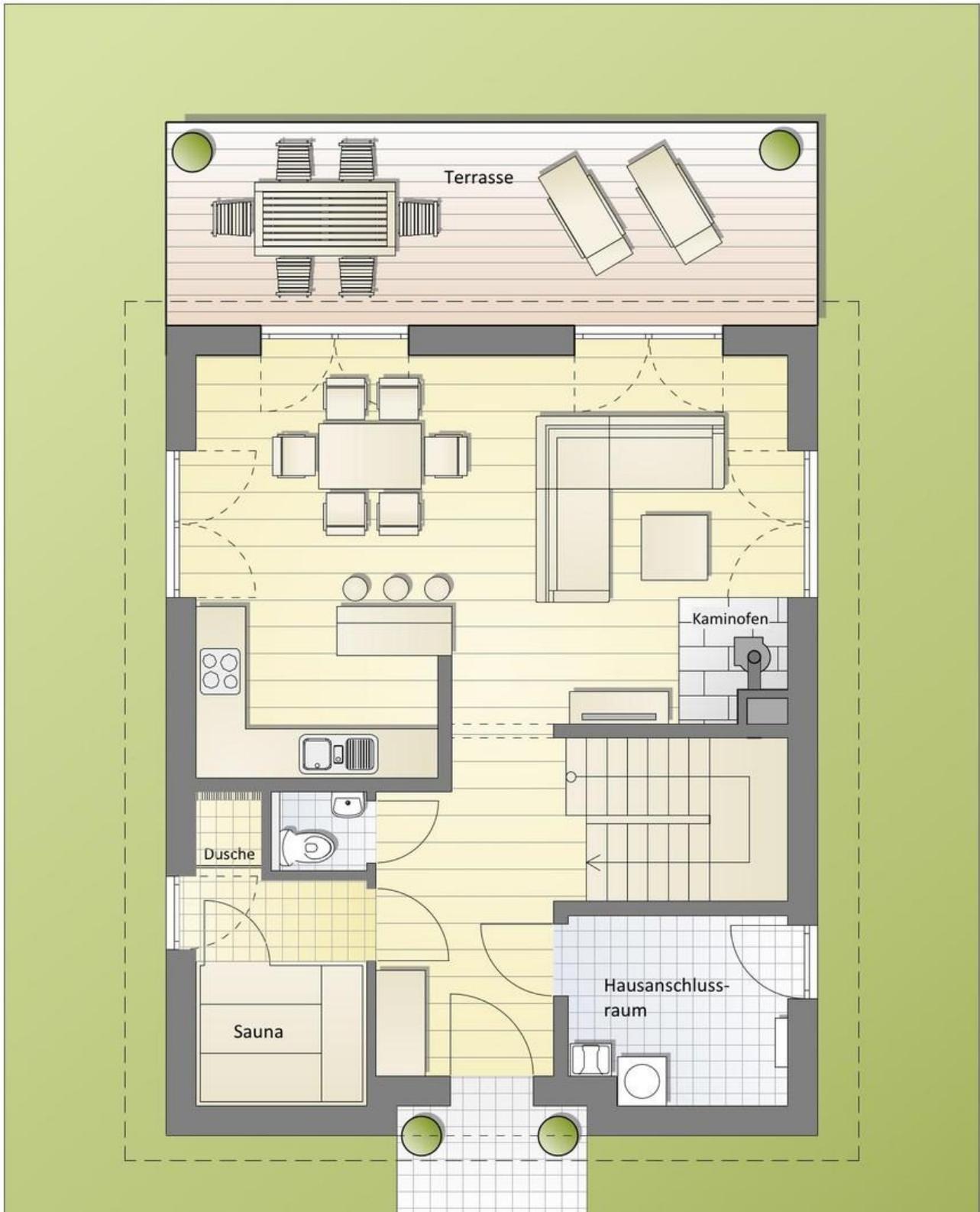
Gartenplatz

# Exposé - Galerie



Blick vom Garten aufs Feld

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG