

Exposé

Einfamilienhaus in Sanitz

**Moderne Stadtvilla mit 9 Räumen, großer Terrasse,
Einbauküche und vielen Abstellmöglichkeiten**



Objekt-Nr. OM-323709

Einfamilienhaus

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Hauer

An der Hasenkuhle 26
18190 Sanitz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahmedatum	01.08.2025
Grundstücksfläche	586,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	147,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Stadtvilla mit 2 Vollgeschossen
- 9 Räume: 2 Bäder, 1 große Wohnküche, 1 HWR/Abstellzimmer, 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 1 Ankleidezimmer (u. U. weiteres Kinderzimmer), 1 Gäste-/Arbeitszimmer (u. U. weiteres Kinderzimmer)
- Ein Highlight ist das gehoben ausgestattete Vollbad mit bodentiefer Dusche, eingelassenem großem Spiegel mit Beleuchtung und Spots
- Boden: Designbelag/Vinyl in Wohnküche, Arbeitszimmer, Kinderzimmern, Ankleide, Schlafzimmer, Flur OG; Fliesen in Bädern, Flur EG, HWR
- Großzügige Terrasse mit 32 qm.
- Viele Abstellmöglichkeiten: Dachboden mit 11,61 qm (Kaltraum und Dachschrägen), Gerätehaus mit 11,41 qm und HWR mit 6,33 qm.
- Fußbodenheizung und (Luft)Wärmepumpe. Regelmäßig gewartet.
- Viele Parkmöglichkeiten durch großzügige Zufahrt (Platz für 4 - 6 Autos)
- Glasfaseranschluss
- Fensterausstattung: 3-fach verglaste Fenster; 9x Elektrische Rollos in allen Schlaf- und Kinderzimmern, Arbeitszimmer, 2x in Wohnküche; 14 x Plissees in den Bädern, Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche, HWR, Flur OG
- Sehr hoher Energieeffizienzstandard: Endenergiebedarf: 20,1 kWh/(m2a), Energieeffizienzklasse A+ (Energieausweis liegt vor)
- Zisterne zur Regenwasserspeicherung und Gartenbewässerung
- Heimnetzwerk: Alle Wohn- & Schlafräume haben jeweils 1 - 4 Netzwerkdosen; insgesamt 16 Netzwerkkabel (CAT 7) im Boden verlegt; Serverschrank im HWR mit Patchpanel und Platz für Switch, Router, Home Server, etc.
- Photovoltaik-Anlage wurde vorbereitet mit Leerrohren.
- Baufertigstellung Ende 2023 (Energieausweis sagt 2022, was nicht korrekt ist) und damit Verkauf nach nicht mal 2 Jahren Nutzung. Immobilie ist in einen entsprechend sehr gutem Zustand nach neusten Standard.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

- Sehr ruhig da auf der Straße kein Durchgangsverkehr fährt und die Züge kaum hörbar sind (nur stündliche Fahrt).
- Viele Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe (Edeka und Lidl am dichtesten).
- Mehrere Schulformen (Grundschule, Regionalschule, Gymnasium) und Kitas sind fußläufig erreichbar.
- Der Zug nach Rostock fährt stündlich und ist ebenfalls fußläufig erreichbar.
- Apotheke und Allgemeinmediziner fußläufig erreichbar.

- Tolle Nachbarschaft mit vielen jungen Familien und kleinen Kindern.
- Der Feldweg vor der Tür lädt zu wundervollen Spaziergängen ein.
- Zahlreiche Ärzte sind ebenfalls in Sanitz niedergelassen.
- Rostock ist in 15 min mit dem Auto erreichbar (Ortseingang).
- Sanitz wächst stetig durch den Zuzug vieler Familien über die letzten Jahre und der Trend setzt sich fort.
- In der Gemeinde Sanitz finden viele kulturelle Ereignisse statt wie Weihnachtsmärkte, Sommerfeste, Laternenumzüge, Sportveranstaltungen etc.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außen

Exposé - Galerie



Außen



Außen mit Zufahrt

Exposé - Galerie



Außen Nacht



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG Dusche



Flur OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Wohnküche Wohnzimmer



Wohnküche Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche Wohnzimmer



Wohnküche Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche Küche



Wohnküche Küche

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche Esstisch

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer Gästezimmer Kind



Ankleide

Exposé - Galerie



Gästebad



HWR

Exposé - Galerie



HWR



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Terrase

Exposé - Galerie



Terrase



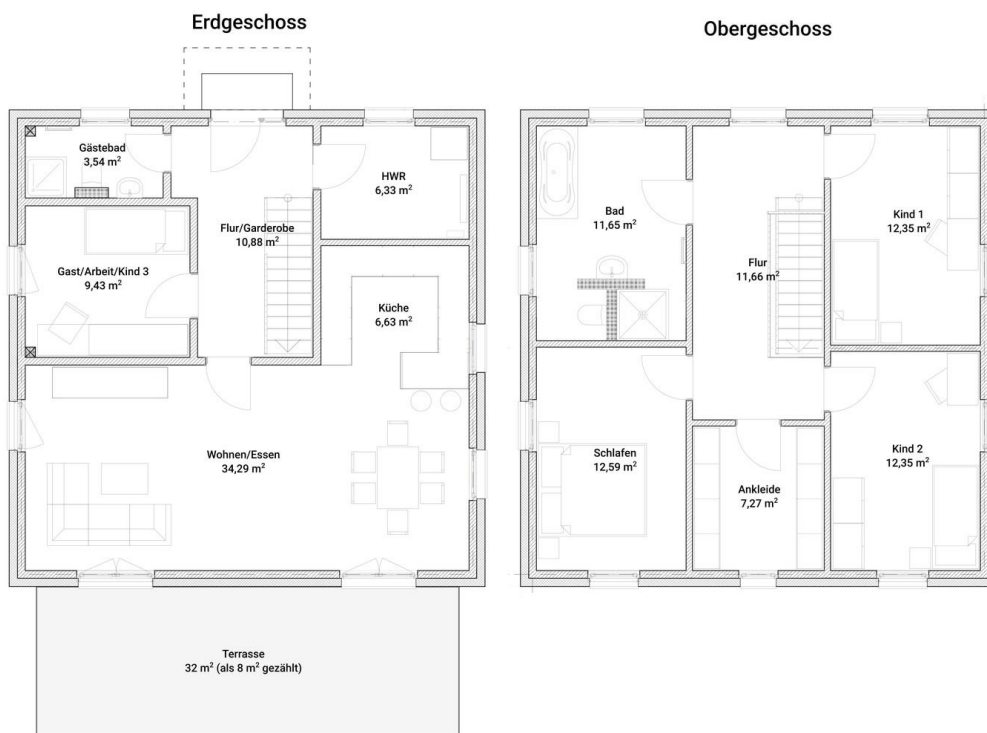
Gerätehaus

Exposé - Galerie



Zufahrt Parkplätze Gerätehaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG + OG

Exposé - Grundrisse

