

# Exposé

## Einfamilienhaus in Lichtenhagen Dorf

### modernisiertes massives EFH mit Garage und Wärmepumpe im Nordwesten von Rostock



Objekt-Nr. OM-325172

### Einfamilienhaus

Verkauf: **537.000 €**

Ansprechpartner:  
Ralf Rudlaff

18107 Lichtenhagen Dorf  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	526,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Einfamilienhaus befindet sich im Speckgürtel nordwestlich von Rostock. Gelegen ist es im gewachsenen Wohngebiet " Ahrensholt" in Lichtenhagen -Dorf . Somit ist dort die Ruhe und Erholung für eine Familie gesichert. Das Grundstück hat 526 m<sup>2</sup> und ist rundum eingefriedet.

Das Einfamilienhaus mit Garage und separatem Gäste/Büro/ Hobbyraum ist in massiver Bauweise mit einer verklinkerten Fassade und Tondachpfannen errichtet worden. Das Eigenheim hat 153 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche über 2 Etagen und verfügt im Erdgeschoss über Rolläden , einen großzügigen Eingangsbereich, einem lichtdurchflutetem attraktiven Wohn-Essbereich mit Kamin, eine separate Wohnküche und einem Gästebad mit Dusche. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein Vollbad mit Wirlpool .

Das Haus ist im Herbst 2024 umfangreich modernisiert worden.

Die Heizung ist in eine hocheffiziente , leistungsgeregelte Aussenluft-Wärmepumpe umgebaut worden. Die Wärmepumpen-Inneneinheit hat eine Smarte Regelung und einen komfortablen 180l Warmwasserspeicher. Die Heizkörper in der Wohnküche, den Bädern und im gesamten Wohn-Essbereich sind durch neue größere Niedertemperaturheizkörper ersetzt worden . Alle Heizkörper in den Wohn- und Schlafbereichen und den Bädern sind mit Smarten, digitalen Heizkörperreglern ausgestattet.

Die Innentüren sind durch moderne weiße Design-Türen mit modernen Innentürgriffen ersetzt worden.

Die WCs sind durch neue spülrandlose Wand-WCs mit Nanobeschichtung und Soft-Close Deckel ausgetauscht worden. Die Wände im gesamten Haus sind mit hochwertiger Innenfarbe von Brillux zweifach neu gestrichen.

Grundrisse finden Sie unten in dem Ordner "Grundrisse" bzw. "Dokumente".

Nicht zu vergessen ist natürlich die große massive Garage mit angrenzendem beheiztem Raum der als Büro/ Gäste/Hobby oder Wellnessbereich mit Sauna genutzt werden kann, der einen separaten Zugang zum Eingangsbereich ,dem Gartenbereich und der Garage hat. Dieser Raum wurde mit 3 neuen wärmegeprägten Nebeneingangstüren , einer zusätzlichen Fußbodendämmung mit Beton-Estrich und einem großen, neuem Niedertemperaturheizkörper modernisiert .

Im Garten befinden sich ein gemütlicher Terrassenbereich welcher Richtung Süden ausgerichtet ist und durch hohes Grün vor Wind und Sicht geschützt ist. Ein kleines Gewächshaus ist für Hobbygärtner vorhanden.

Auf Grund der guten Dachausrichtung ist eine Erweiterung mit einer Photovoltaikanlage gut möglich. Eine Planung mit 15 PV-Modulen liegt bereits vor.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Garage

# Exposé - Galerie



Giebelansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich mit Erker



Wohnbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Gäste Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Gäste/Arbeiten/Hobby-Raum



Diele OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



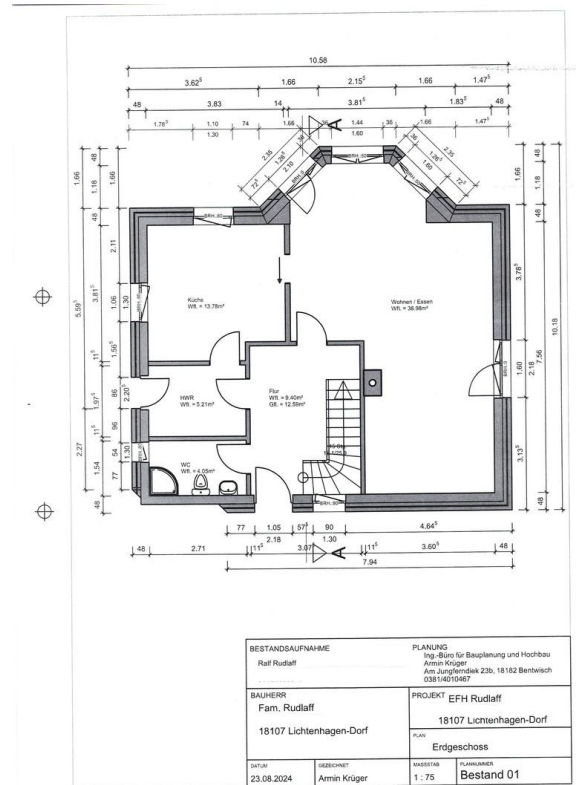
# Exposé - Galerie



Aussenluft-Wärmepumpe

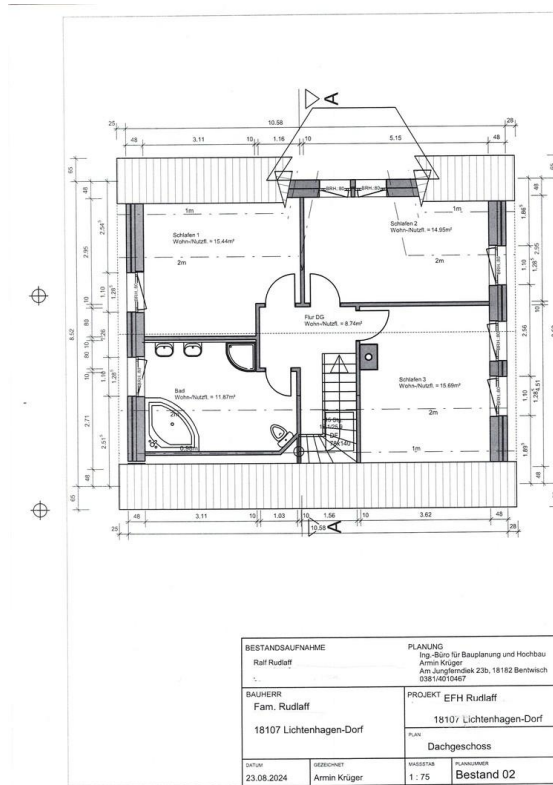


WP Inneneinheit m. Speicher

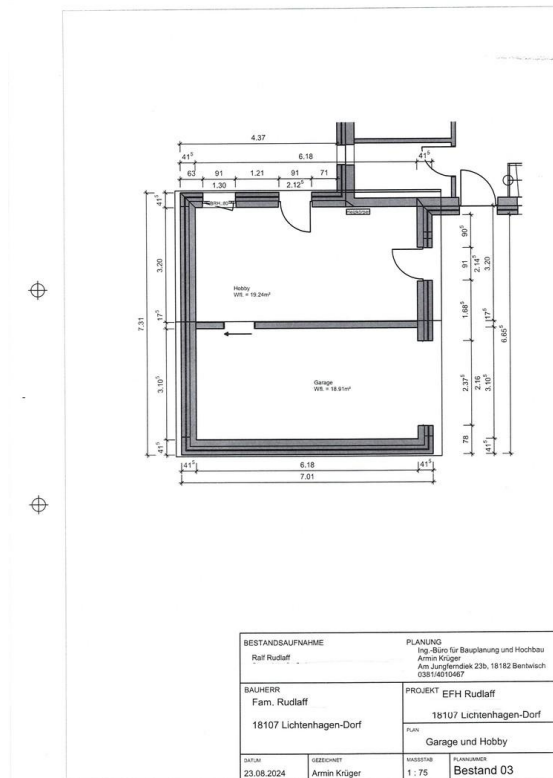


Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

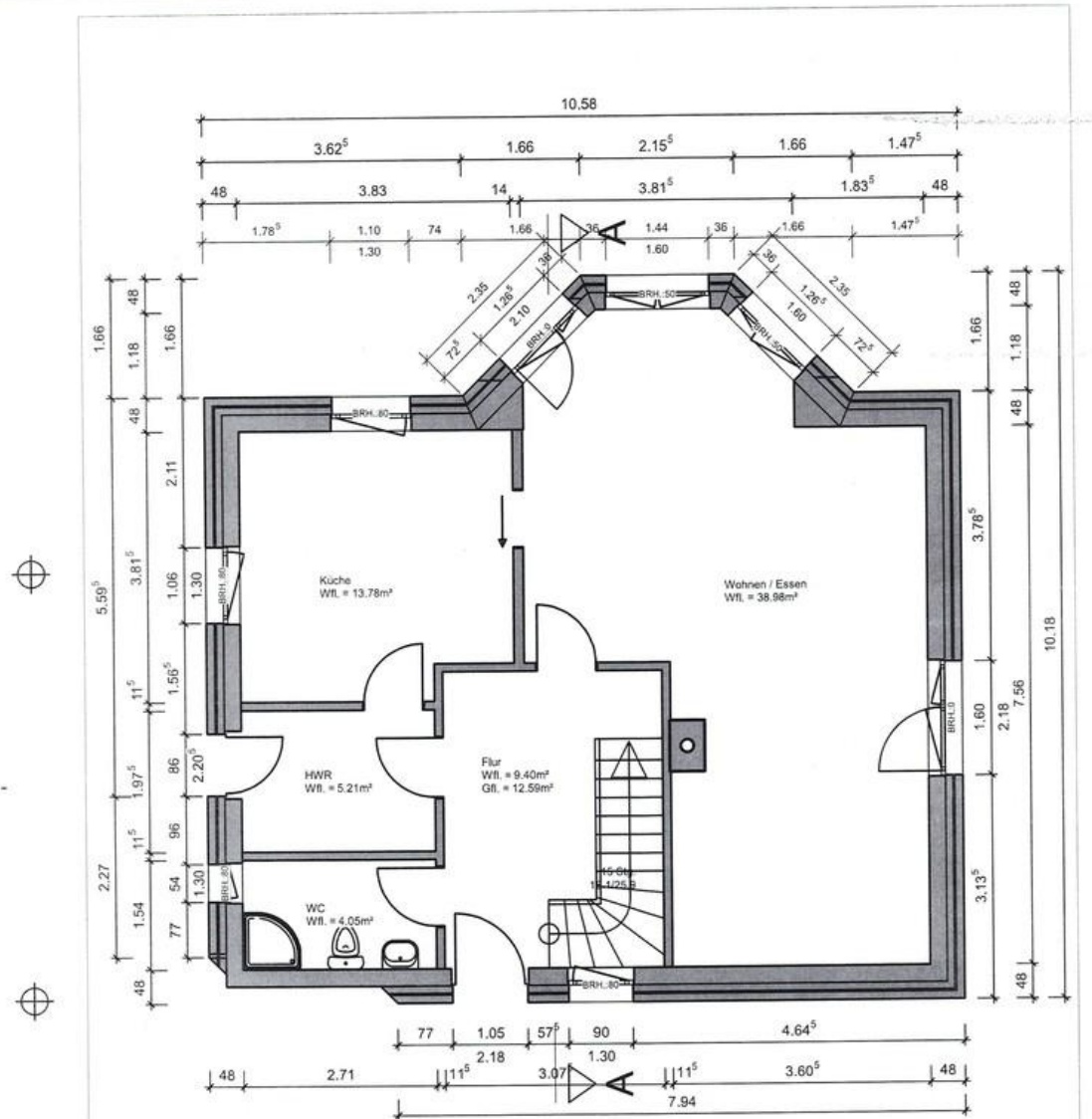


Obergeschoss



Garage u. Gäste/Hobbyraum

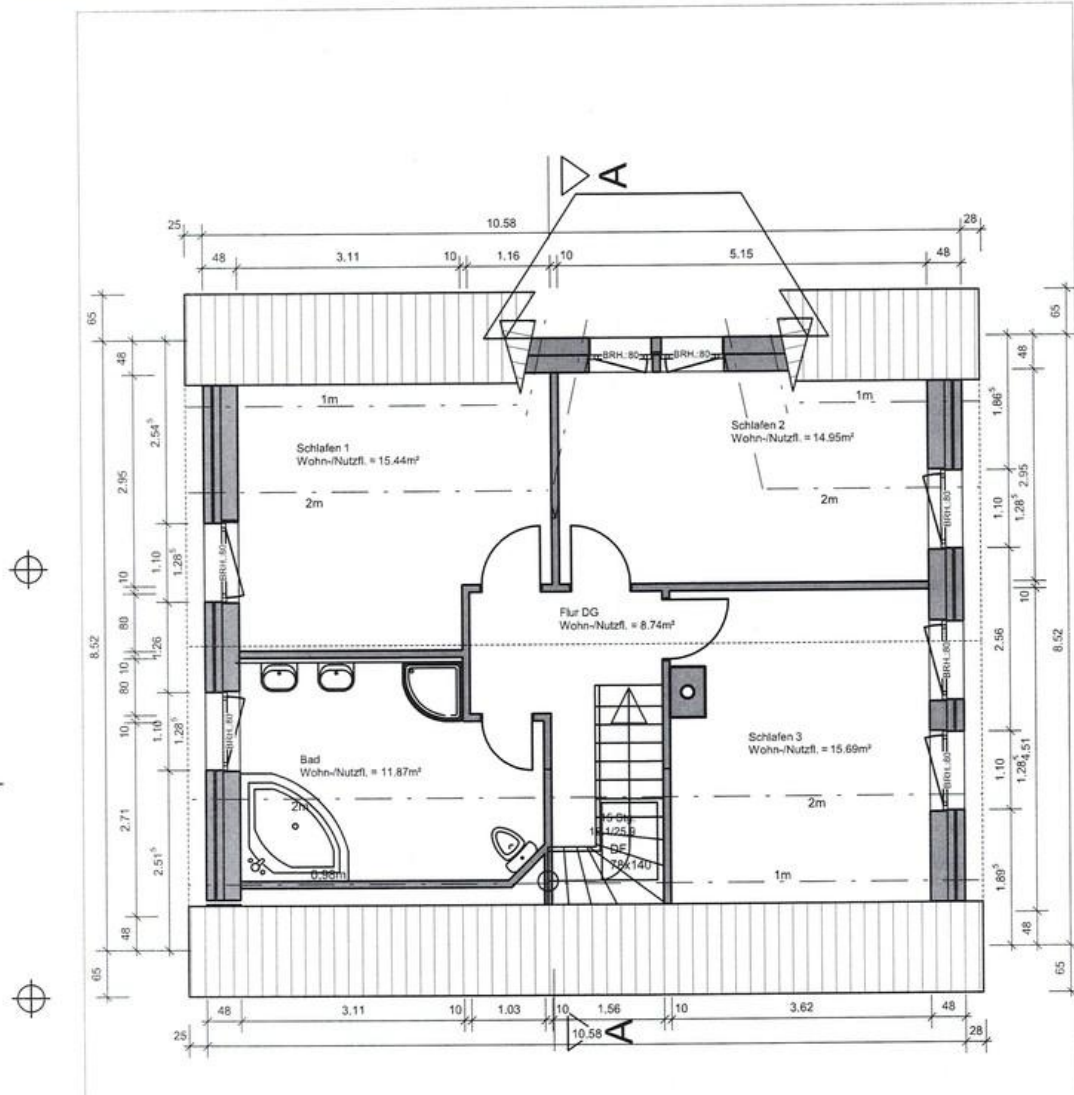
# Exposé - Grundrisse



BESTANDSAUFNAHME Ralf Rudlaff		PLANUNG Ing.-Büro für Bauplanung und Hochbau Armin Krüger Am Jungferndiek 23b, 18182 Bentwisch 0381/4010467	
BAUHERR Fam. Rudlaff 18107 Lichtenhagen-Dorf		PROJEKT EFH Rudlaff 18107 Lichtenhagen-Dorf	
		PLAN Erdgeschoss	
DATUM 23.08.2024	GEZEICHNET Armin Krüger	MASSSTAB 1 : 75	PLANNUMMER Bestand 01

Erdgeschoss

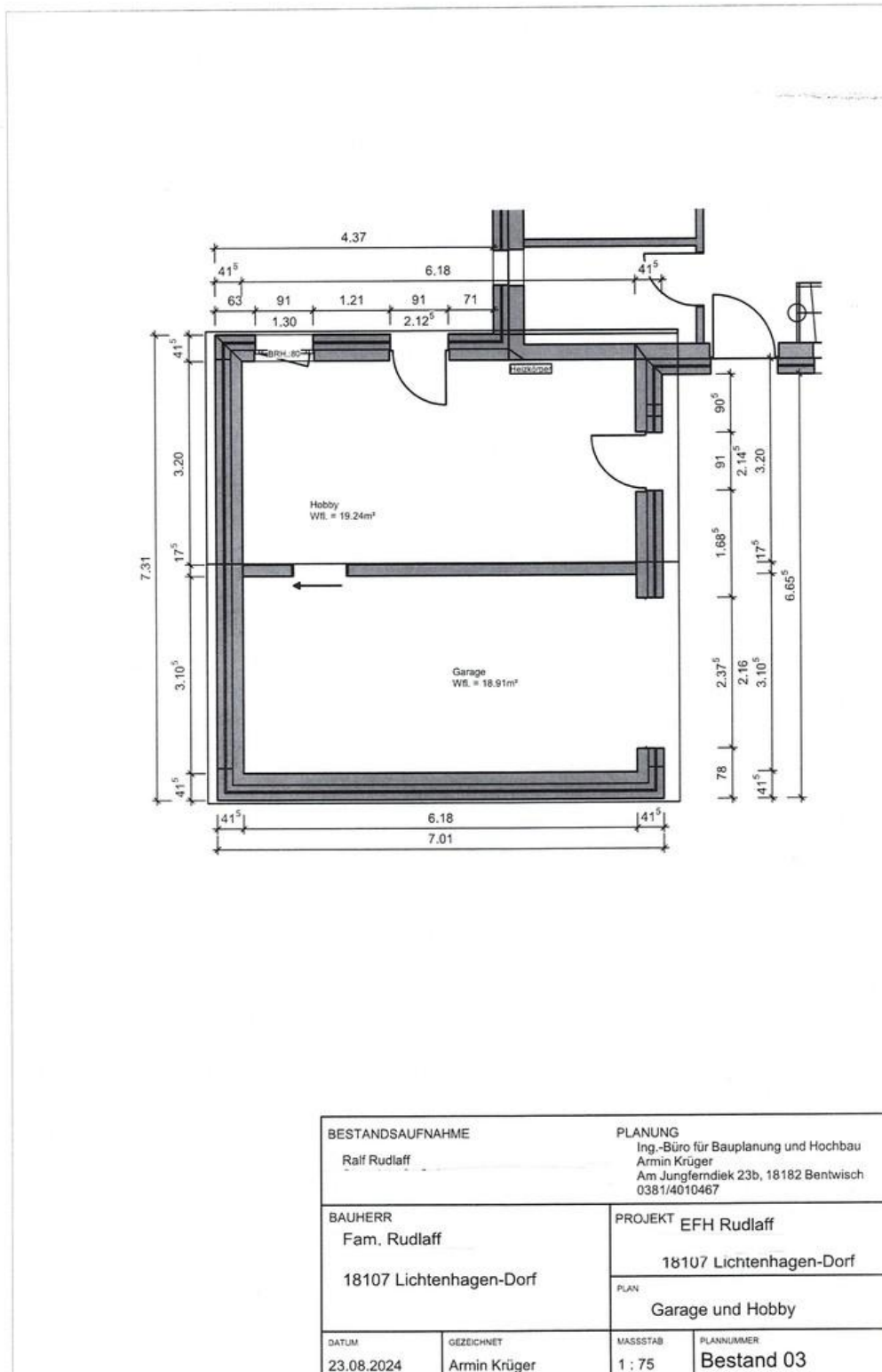
# Exposé - Grundrisse



BESTANDSAUFNAHME Ralf Rudlaff		PLANUNG Ing.-Büro für Bauplanung und Hochbau Armin Krüger Am Jungferndiek 23b, 18182 Bentwisch 0381/4010467	
BAUHERR Fam. Rudlaff 18107 Lichtenhagen-Dorf		PROJEKT EFH Rudlaff 18107 Lichtenhagen-Dorf	
		PLAN Dachgeschoss	
DATUM 23.08.2024	GEZEICHNET Armin Krüger	MASSSTAB 1 : 75	PLANNUMMER Bestand 02

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Garage u. Gäste/Hobbyraum