Sanitz

# Gemütliches Einfamilienhaus mit viel Potenzial und idyllischem Garten

***Número de propiedad: 25092014***

**PRECIO DE COMPRA: 245.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 96 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 770 m²**

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25092014 |
| Superficie habitable | ca. 96 m² |
| Habitaciones | 5 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1974 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 245.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio utilizable | ca. 140 m² |
| Características | Terraza |

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Fuente de energía | Aceite |
| Certificado energético válido hasta | 24.03.2035 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 112.00 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 2021 |

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974, das sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 96 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für individuelle Wohnideen. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier vielseitig nutzbare Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignen. Alle Räume sind über einen Flur zugänglich, wobei eines der Zimmer als Durchgangszimmer dient. Ein Badezimmer mit Wanne sorgt für Komfort im Alltag. Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche sowie eine integrierte Garage. Von der Garage aus gelangt man direkt in die weiteren Kellerräume. Zudem befinden sich dort ein Duschbad sowie ein beheizter Raum, der sich ideal als Hobbyraum eignet. Ein separater Abstellraum unter der Terrasse bietet weitere Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Gartenmöbel. Für wohlige Wärme in den kälteren Monaten sorgt die zentrale Ölheizung. Außerdem ist das Haus bereits an das Glasfasernetz angeschlossen, sodass moderne Kommunikations- und Arbeitsmöglichkeiten – ideal für Homeoffice oder Multimedia-Anwendungen – gewährleistet sind. Das großzügige Grundstück umfasst ca. 770 m² und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene Obstbaumbestand, der nicht nur für eine grüne und naturnahe Atmosphäre sorgt, sondern auch die Möglichkeit bietet, eigenes Obst zu ernten. Darüber hinaus bietet das Grundstück ausreichend Platz für einen liebevoll angelegten Garten, einen Spielbereich für Kinder oder gemütliche Rückzugsorte zur Entspannung. Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was den neuen Eigentümern die Möglichkeit gibt, die Immobilie ganz nach ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese vielseitige Immobilie persönlich vorzustellen.

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# Detalles de los servicios

- Baujahr 1974
- ca. 96 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Wannenbad & Duschbad im Keller
- vollunterkellert
- Ölheizung
- Glasfaseranschluss
- ca. 770 m² Grundstücksfläche

MODERNISIERUNGEN:
Dach - 2021?
Veranda/Terrasse - 2019 / 2021 ?
Ölheizung - 2021
Eingangstreppe - 1998
Wärmedämmverbundsystem - 1997
Haustür - 1995
Fenster - 1992

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Gemeinde Sanitz, etwa 17 Kilometer östlich der Hansestadt Rostock. Durch die kontinuierliche Entwicklung und den Ausbau der Gemeinde in den letzten Jahren hat sich Sanitz zu einem begehrten Wohnort entwickelt. Sanitz überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und bietet alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Neben einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen verfügt der Ort über eine Bahnanbindung mit direkter Verbindung nach Rostock. Für Familien besonders attraktiv sind die drei Kindergärten, eine Grundschule (mit einem neuen Erweiterungsbau) sowie zwei Horteinrichtungen, die Regionalschule (die in naher Zukunft erweitert werden soll) und das Gymnasium. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht es, die Rostocker Innenstadt in nur etwa 20 Autominuten zu erreichen – wahlweise auch über die Autobahn A20. Sanitz bietet zudem ein vielfältiges Freizeitangebot. Die umliegende Natur lädt zu ausgedehnten Rad- und Wandertouren ein, und der nahegelegene Große Lüsewitzer See bietet Erholung und Bademöglichkeiten. Es gibt zahlreiche Sportvereine und kulturelle Einrichtungen sowie eine aktive Kirchgemeinde, die das Gemeindeleben bereichert.

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Número de propiedad: 25092014 - 18190 Sanitz**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Corinne Briesemeister

Fährstraße 18a  Rostock
E-Mail: rostock@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com