

Sanitz

# Gemütliches Einfamilienhaus mit viel Potenzial und idyllischem Garten

**CODICE OGGETTO: 25092014**



**PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 96 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25092014	Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Superficie netta	ca. 96 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 140 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1974		

CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.03.2035	Consumo finale di energia	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1974
- ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Wannenbad & Duschbad im Keller
- vollunterkellert
- Ölheizung
- Glasfaseranschluss
- ca. 770 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

### MODERNISIERUNGEN:

- Dach - 2021
- Veranda/Terrasse - 2021
- Ölheizung - 2021
- Eingangstreppe - 1998
- Wärmedämmverbundsystem - 1997
- Haustür - 1995
- Fenster - 1992

**CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25092014 - 18190 Sanitz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Corinne Briesemeister

---

Fährstraße 18a, 18147 Rostock

Tel.: +49 381 - 44 74 11 00

E-Mail: [rostock@von-poll.com](mailto:rostock@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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