

# Exposé

## Einfamilienhaus in Sanitz

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



Objekt-Nr. **OM-330478**

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.990 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Hauer

18190 Sanitz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	586,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.08.2025
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	147,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	4
Nebenkosten	75 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	5.970 €		

# 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
- Ein weiteres Highlight ist die hochwertige und geräumige Einbauküche mit Tresen, viel Stauraum, Induktionsherd, Geschirrspüler, Ofen auf Augenhöhe.
- 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 (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/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse A+ (Energieausweis liegt vor)
- Zisterne zur Regenwasserspeicherung und Gartenbewässerung
- Vliestapete an allen Wänden und Decken (außer HWR)
- 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.
- Baufertigstellung Ende 2023 und damit Vermietung nach nicht mal 2 Jahren Selbstnutzung. Immobilie ist in einen entsprechend sehr gutem Zustand nach neusten Standard.
- Die Wohnung wird ohne Möbel vermietet.
- Bezugsdatum zum 15.08.25 unterliegt noch möglicher Änderungen. Hier kommt es auf die individuelle Absprache an.
- Kosten für Strom, Heizen, Müllentsorgung, (Ab)Wasser sind nicht in den Nebenkosten enthalten. Diese muss der Mieter selbst mit dem Versorgern abrechnen. Durch die Wärmepumpe wird Heizen und Warmwasser über die Stromversorgung abgedeckt.

Ohne Makler. Bitte kein Makleranfragen.

## 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, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außen

# Exposé - Galerie



Außen



Außen

# Exposé - Galerie



Außen



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Küche mit Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/Kind 3/Gäste



Ankleide

# Exposé - Galerie



Gästebad



HWR

# Exposé - Galerie



HWR



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Gerätehaus

# Exposé - Galerie



Parkplätze

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

