

Exposé

Wohnung in Neuburg OT Madsow

***Neubau* Designer Wohnung an der Ostsee**



Objekt-Nr. OM-348456

Wohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Ansprechpartner:
Hanns-Michael Haldy
Mobil: 0173 4733291

Madsow 19-22
23974 Neuburg OT Madsow
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	71,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	1. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung und Raumaufteilung:

Die helle Wohnung im nordisch-klares Loftstil besteht aus einem nach Westen ausgerichteten Wohnzimmer (37,59 m²) mit integrierter, voll ausgestatteter moderner Küche (13,31 m²), einem Schlafraum (14,38 m²), einem Bad mit Badewanne, Regendusche und WC (5,71 m²). Raumhöhe in der Mitte 4,60m, an den Seiten 2,50m.

Die hellen, bis zu 4,50m hohen Holzwände geben der Wohnung eine einzigartige Wärme, Heimeligkeit und Weite.

Zwei große, helle Balkontüren bilden die Verlängerung des Wohnzimmers.

Gesamtfläche: 70,99 m²

Über das Gebäude:

Das 1927 errichtete Gebäude wurde in den Jahren 2021–2025 aufwändig und ästhetisch im Stil eines Architektenhauses kernsaniert.

Der charmante ursprüngliche Charakter wurde bewahrt. Naturnahe, atmungsaktive Baumaterialien sorgen für ein hervorragendes Raumklima. Die Innengestaltung folgt einem klaren, hellen nordischen Loft-Design.

Einzigartig ist das umlaufende Lichtband das einen unverstellten Blick in die Landschaft und das Dorf von allen Räumen aus ermöglicht.

Balkon mit 15qm ist für 6/2027 angedacht und würde nach Fertigstellung zusätzlich berechnet werden.

Ausstattung

1.) Fenster und Türen

- Dreifach verglaste Kunststofffenster und Terrassentüren
- Hochwertige, stabile Zimmertüren mit zuverlässigem Schließmechanismus
- Hochwertige Wohnungseingangstür
- Wertige Hauseingangstür

2.) EDV-Ausstattung

- LAN-Anschlüsse in allen Wohnräumen
- Eigener Medienschränk für WLAN-Router
- Glasfaseranschluss bis 1000 Mbit/s – fertig vormontiert in der Wohnung

3.) Küchenausstattung

- 4-flammiges Induktions-Glaskeramikfeld
- Kühlschrank (ca. 60 L)
- Umluftherd
- Spülmaschine
- 80 cm tiefe Arbeitsplatte mit viel Stellfläche
- Arbeitshöhe: angenehme 90 cm

- Viele Steckdosen, gute Arbeitsplatzbeleuchtung
- Umluft-Dunstabzug
- Arbeitsplatte aus Eiche (funiert)

4.) Heizung und Klima

- Fußbodenheizung, raumweise steuerbar über Thermostate
- Optionale Lüftung mit Wärmerückgewinnung (z. B. für Urlaub oder Winter)
- Kaminanschluss für Festbrennstoffe
- Energieversorgung über Erdwärme

5.) Bäder und WC

- Großformatige Fliesen in Betonoptik
- Komfortable Badewanne
- Duschhalter mit Regen- und Handbrause
- Integrierte Waschtischmöbel mit großzügigen Ablageflächen
- Hochwertige, vormontierte Papier- und Bürstenhalter
- Duschvorhanghalter bereits montiert
- Integrierte Waschtischbeleuchtung
- Integrierter Schminkspiegel
- Hochwertige Armaturen

6.) Oberflächen

- Moderne Sichtholzwände unbehandelt
- Innenwände: Kalkputz mit Kalkfarbe
- Außenwände: atmungsaktiver Mineraleddämmputz (20 cm) mit Kalkfarbe
- Fußboden: atmungsaktiver Sichtestrich mit Hartwachsbeschichtung
- Decke: Holz weiß lasiert.

7.) Ausblick

- Großzügig, sonnig (nachmittags) und westlich ausgerichtet
- Hügelandschaft

8.) Garten, Parkplatz und Nebenflächen

- Ein PKW-Stellplatz inklusive
- Vielfältige Gartenmitnutzung auf 8.000 m² mit Liege- und Spielflächen
- Grill- und Picknickplatz
- Sauna, Badetub und Jurtennutzung möglich*
- Wäschetrocknungsanlage im Garten
- Nutzung eines Veranstaltungsraums möglich*
- Zugang zu professioneller Waschmaschine und Trockner*

9.) Sonstiges

- Anschluss für Waschmaschine und Trockner (stapelbar)
- Video-Gegensprechanlage mit Türöffner
- Zentrale Wasserentkalkungsanlage im Keller

*Gegen Nutzungsentgelt

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Zum Vertragsabschluss gehören:

- 1.) aktuelle Schufa-Auskunft
- 2.) Einkommensnachweis der letzten 3 Abrechnungen oä
- 3.) Kopie Personalausweis

Vermietung und Verwaltung durch die HIV GmbH, Elisabethenstrasse 11, 64283 Darmstadt im Auftrag der Wilhelm Klein GmbH & Co KG ebenda.

Lage

Ruhiges Landleben in Madsow: Ihr Zuhause zwischen Wismar und Neubukow

Die charmante Wohnung befindet sich in Madsow , einem idyllischen Dorf mit nur 70 Einwohnern. Es liegt verkehrsgünstig zwischen Wismar und Neubukow , die beide jeweils nur etwa 15 Autominuten entfernt sind.

Das Herzstück des Dorfes bildet ein imposantes Gutshaus mit historischen, denkmalgeschützten landwirtschaftlichen Gebäuden. Umgeben wird es von rund 30 kleineren, größtenteils liebevoll gestalteten Einfamilienhäusern, die dem Ort seinen einzigartigen Charakter verleihen.

Anbindung und Naturerlebnis

Von Madsow aus erreichen Sie die Ostsee, genauer gesagt unseren "Hausstrand" Rerik , in nur 20 Minuten. Auch größere Städte sind gut angebunden: Rostock und Lübeck sind in etwa 40 Minuten erreichbar, während Hamburg etwa 2 Stunden und Berlin 3 Stunden entfernt liegen.

Was Madsow jedoch wirklich einzigartig und unbezahlbar macht, ist die absolute Stille und die beeindruckende Kraft der Natur . Hier gibt es kaum Streulicht und keinerlei technische Geräusche in der Nacht. Dadurch können Sie einen atemberaubenden Sternenhimmel erleben, wie er heutzutage nur noch selten zu finden ist.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,84 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Ansicht von West

Exposé - Galerie



Frontansicht



Einbauküche geschlossen

Exposé - Galerie



Einbauküche offen



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hochwertiges Vollbad



Video-Gegensprechanlage



Garten

Exposé - Galerie



Gartenanlage



Badetub

Exposé - Galerie



Sauna bei Nacht



Der Sternenhimmel überm Haus

Exposé - Galerie



Das Dorf Madsow



Gartenbereich

Exposé - Galerie



Ostseeküste (20min entfernt)



Ostseeküste (20min entfernt)

Exposé - Galerie



Ostseeküste (20min entfernt)



Wildwiese

Exposé - Galerie



Getreidefeld



Exposé - Galerie



Wellnessbereich mit Badetub

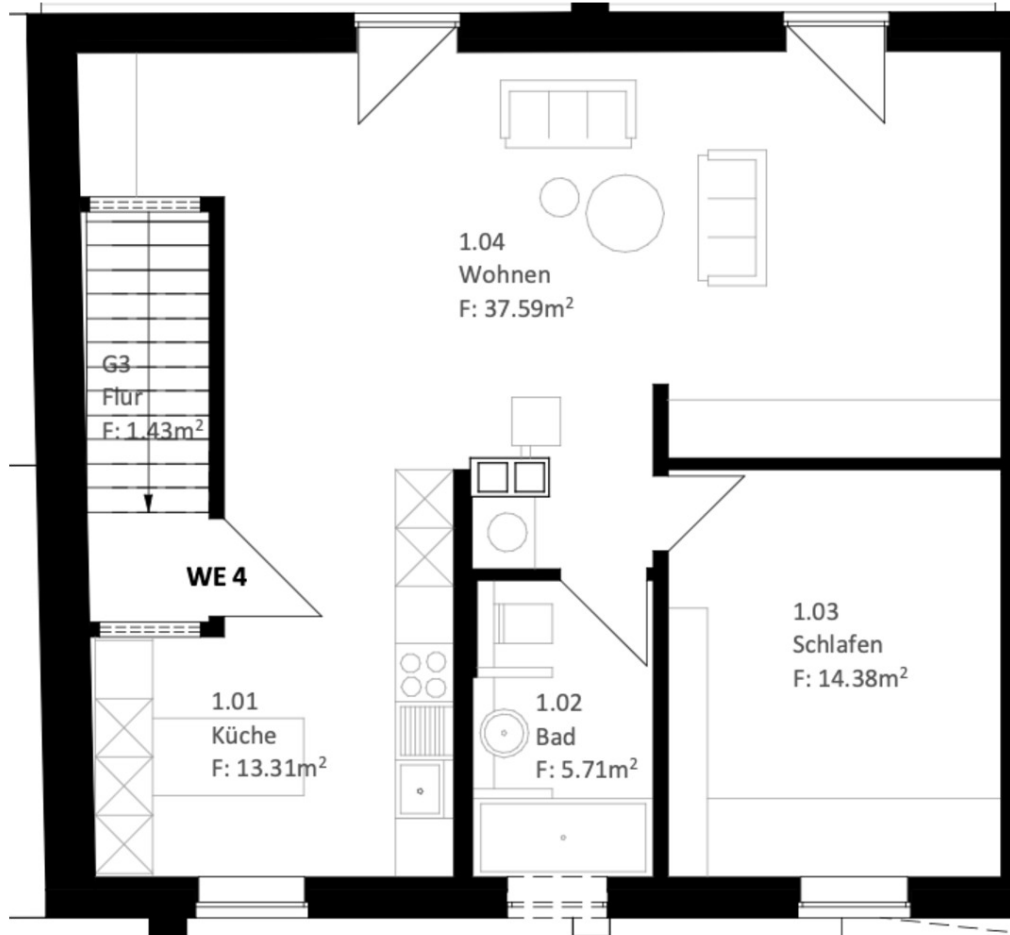


Garten im Winter

Exposé - Grundrisse

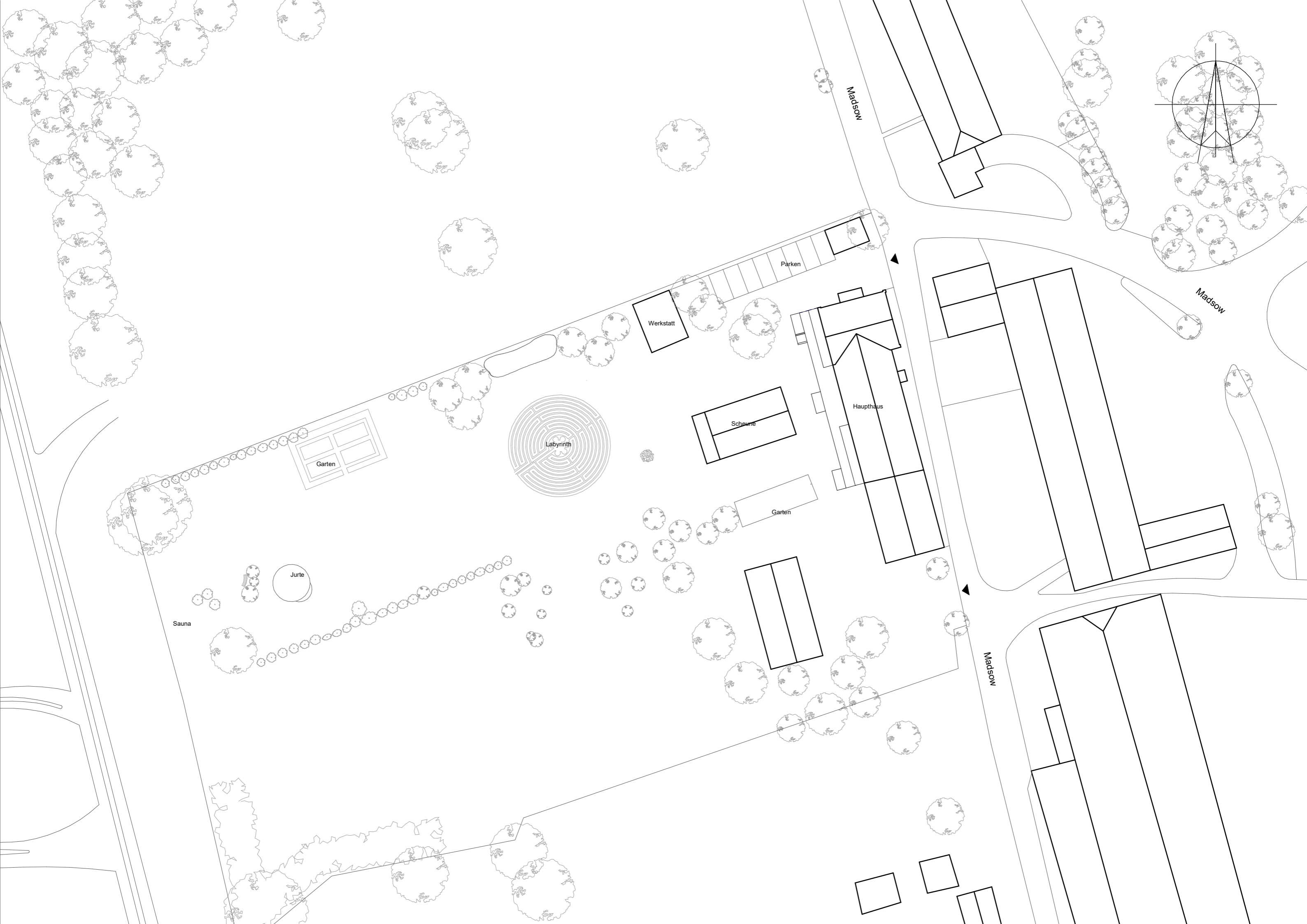
Grundriss Wohnung 4

1. OG



Exposé - Anhänge

1. Gesamtgelände



Madsow

Madsow

Madsow

Pärken

Werkstatt

Haupthaus

Schaure

Garten

Labyrinth

Garten

Jurte

Sauna