

# Exposé

## Maisonette in Waren

**Herrliche 4 Zi. Maisonettewhg in Waren mit Blick auf  
Yachthafen, Müritz, Altstadt**



Objekt-Nr. OM-408361

### Maisonette

Verkauf: **393.300 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Stienen

Strandstraße  
17192 Waren  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	403 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### WOHNUNG:

Die sonnendurchflutete 4 Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt im 4. Obergeschoss eines historischen, denkmalgeschützten ehemaligen Speichers in Waren (Müritz) direkt am Warener Stadthafen. Vom offenen Wohn-Essbereich ist optisch das Arbeitszimmer abgetrennt. Mittels einer großzügigen Naturstein-Wendeltreppe erreicht man die Galerie. Diese Wohnung hat als einzige in dem 4-geschossigen Gebäude einen unverbaubaren 270-Grad Rundumblick auf Altstadt, Yachthafen und Müritz. Zu jeder Jahreszeit genießen Sie z. B. die Sonnenauf- und Untergänge und das Geschehen am Hafen.

### AUFTEILUNG:

Im 4. OG liegen Diele, abgetrennt durch ein Glaselement mit Ganzglastür vom Wohn-Essbereich mit offener Einbauküche, Arbeitszimmer sowie ein Schlafzimmer und das Bad mit Badewanne und Dusche. Über eine geräumige Wendeltreppe in Naturstein kommen Sie zur Galerie (5. OG) als Spitzboden. Ich habe ihn als weiteren, offenen Wohn- und Schlafraum auch

für Gäste genutzt. Die Galerie ist mit einem eingebauten Schrank-Regalsystem mit Vitrinen sowie ca. vier Meter Garderobe-Nische ausgestattet.

### EXTRAS:

AUFZUG im Haus, Fußboden aus hochwertigem Natur-Kalkstein, Kabelanschluss, separate Strom- und Wasserzähler. Im Keller ein Kellerraum, Gemeinschafts-Fahrradkeller, Gemeinschafts-Waschmaschinen- und Trockenraum mit separatem Strom- und Wasserzähler.

Die nach einem einheitlichen Farbkonzept modern eingerichtete Wohnung wird nicht leer, sondern gegen eine Abstandszahlung von 43.000 € mit sämtlichen individuell angepassten Einbaumöbeln oder Einzelstücken, Vitrinen, ausgefallenen Lampen, Küchengroß- und Kleingeräten, Geschirr, Besteck, Töpfen und anderen Gebrauchsgegenständen (z. B. Miele-Staubsauger, Bügelbrett), Dielen-Garderobe, komplettes Schlafzimmer, Badezimmerschränke, Fritzbox + Fritz-Powerline + Fritz-Phone, Miele-Waschmaschine (Keller) u.s.w. verkauft: siehe Fotos. Sie oder die Gäste müssen nur noch die eigene Kleidung, Bettwäsche und ein paar Esswaren mitbringen und könnten sofort wohnen und sich wohlfühlen.

Ein Autostellplatz mit Nutzungsrecht kann angemietet werden und ist in ca. 5 Min. Fußweg zu erreichen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Diese außergewöhnliche 4 Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten, historischen Speicher im Heilbad Waren (Müritz). Das Gebäude liegt direkt an der Uferpromenade des Warener Yachthafens und nur wenige Schritte vom Altstadtzentrum entfernt. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde ab 1998 komplett entkernt, vollständig saniert und in Wohn- und Gewerbeimmobilien (diese sind im EG gelegen) umgewandelt. Das Stadtzentrum mit verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Restaurants sowie Ärzten und Apotheken ist in ca. 3 Minuten zu Fuß zu erreichen. Auch die Hafenpromenade mit Schiffahrtsanlegern bietet eine sehr gut ausgebauten Gastronomie. Fußläufig sind Kurzentrum und die Schulen zu erreichen.

Die Wohnung kann auch als Ferienwohnung genutzt werden wie bereits etliche andere Wohnungen in diesem Gebäude.

Das Heilbad Waren liegt im Herzen der Mecklenburger Seenplatte in einer einmaligen wald- und wasserreichen Landschaft am nördlichen Ufer der Müritz, Deutschlands größtem Binnensee. Die Müritz hat Verbindung über die Bundeswasserstraße nach Hamburg sowie über die Müritz/Havel-Wasserstraße nach Berlin. Waren verfügt über ein Krankenhaus sowie über einen Bahnhof mit IC- bzw. RE-Anschluss im wechselnden Stundentakt (IC/ICE-Verbindung Rostock – Berlin – Leipzig bzw. Dresden). Der Bahnhof kann in 25 Minuten bequem zu Fuß mit Rollkoffer erreicht werden. Es gibt eine schnelle Anbindung über die B192 in 20 km Entfernung an die Autobahn A19 Rostock/Hamburg bzw. Berlin. Die Autofahrt bis zur Ostsee z. B. nach Rostock/Warnemünde beträgt ca. eine Stunde, bis zur Hauptstadt Berlin ca. 2 Stunden (die IC-Bahnverbindung benötigt nur eine Stunde und 20 Minuten).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ostgiebel



Blick nach Nordost

# Exposé - Galerie



Blick nach Südost



Blick nach Nordwest

# Exposé - Galerie



Wohnen



Küche+Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Arbeitszimmer



Schlafen

# Exposé - Galerie



Wendeltreppe



Galerie im 5.OG



Blick nach Süden

# Exposé - Grundrisse

