

Exposé

Zimmer in Neuburg OT Madsow

**WG-Zimmer in heller großzügige Wohnung mit
Sonnendeck an der Ostsee**



Objekt-Nr. OM-420083

Zimmer

Vermietung: **700 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Hanns-Michael Haldy
Telefon: 0173 4733291

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

Baujahr	2025	Stellplätze	1
Etagen	2	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	3,50	Mietdauer min.	6
Wohnfläche	17,94 m ²	Frei ab	01.02.2026
Energieträger	Erdwärme	Mobiliar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	700 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	700 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Max. Personen	2
Etage	Erdgeschoss	Haustiere	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlichen Dank das Sie Sich für DAS VOLLMÖBLIERTE ZIMMER DEMETER in einer wunderbaren Wohnung bei uns interessieren, und zusammen mit 2 weiteren Mietparteien einen WG bilden wollen. Wir haben alles was es braucht damit Sie Sich wohlfühlen werden.

1.) Das Zimmer

Das Zimmer nennen wir DEMETER nach der Griechischen Göttin, hat eine Größe von 17,94qm, liegt im EG und ist mit behindertengerechten Türen und einem eigenen Bad mit Dusche (über den Flur erschlossen) ausgestattet.

2.) Die Wohnung und deren Raumaufteilung

Die gemütlich-helle Wohnung im nordisch-klaren Loftstil und historischen Decken besteht aus einem nach Westen ausgerichteten Wohnzimmer (36,90 m²) mit integrierter, voll ausgestatteter moderner Küche, zwei weiteren Schlafräumen im 1.OG (15,27 m² und 11,45m²), einem Bad mit Badewanne und Regendusche im 1.OG (7,04m²), Flur (6,50m²). Waschmaschine und Trockner sind vorhanden und können gegen eine angemessene Gebühr verwendet werden.

Die Wohnküche besteht aus einem Atrium mit einer erhebenden Raumhöhe von 7m, einem Kaminofen und einer großzügigen umlaufenden Galerie.

Das großzügige Sonnendeck (31 m², Westausrichtung), das direkt in den Garten übergeht, bildet mit zwei großen, hellen Terrassentüren die Verlängerung des Wohnzimmers.

Gesamtfläche: 170,21 m² ; nutzbare Fläche (155,21 m² nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) – da die Terrasse nur zu 50 % angerechnet wird.)

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.

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 Wohn- und Schlafräumen
- Eigener Medienschrank für WLAN-Router
- Glasfaseranschluss bis 1000 Mbit/s – fertig vormontiert in der Wohnung. Derzeitige Versorgung mit bis zu 600 Mbit/s.

3.) Küchenausstattung

- 4-flammiges Induktions-Glaskeramikfeld
- Kühlschrank (ca. 60 L), Tiefkühlschrank (ca. 40 L)

- Umluftherd in ergonomischer Arbeitshöhe
- Spülmaschine
- 80 cm tiefe Arbeitsplatte mit viel Stellfläche
- Arbeitshöhe: angenehme 90 cm
- Viele Steckdosen, gute Arbeitsplatzbeleuchtung
- Arbeitsplatte und aus Eiche (funiert)
- Anschluss für Waschmaschine/Waschtrockner

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
- Innenliegendes Fenster
- Helles separates WC mit Lüftung
- Integrierter Schminkspiegel in Bad und WC
- Hochwertige Armaturen

6.) Oberflächen

- Innenwände: Kalkputz mit Kalkfarbe
- Außenwände: atmungsaktiver Mineraldämmputz (20 cm) mit Kalkfarbe
- Fußboden: atmungsaktiver Sichtestrich mit Hartwachsbeschichtung
- Decke: Holzbalken-Kappendecke mit Kalkfarbe

7.) Sonnendeck

- Natürlicher Holzbelag aus Bangkirai
- Erhöhter Blick durch 1,5 m Höhe
- Breite Stahltreppe (2,2 m) mit Holzbelag führt direkt in den Garten
- Großzügig, sonnig und westlich ausgerichtet

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 Jurtenutzung möglich*
- Wäschetrocknungsanlage im Garten
- Nutzung eines Veranstaltungsräums möglich*
- Zugang zu professioneller Waschmaschine und Trockner*

9.) Sonstiges

- Zentrale Wasserentkalkungsanlage im Keller

*Gegen Nutzungsentgelt extra

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Zum Vertragsabschluss gehören:

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

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

Lage

Madsow ist ein idyllisches Dorf mit rund 70 Einwohnern, eingebettet in weite Felder und Wälder, nur wenige Kilometer von der Ostseeküste entfernt. Mittelpunkt des Ortes ist das Gutshaus, das bis heute den besonderen Charakter prägt.

Hier herrscht angenehme Ruhe – fernab von Lärm und Hektik – und zugleich besteht eine hervorragende Anbindung: Wismar und Neubukow liegen mit dem Auto jeweils etwa 15 Minuten entfernt, Rostock und Lübeck rund 40 Minuten. Die Ostseebäder Rerik, Kühlungsborn und die Insel Poel sind ebenfalls schnell erreichbar.

Besonders reizvoll zeigt sich Madsow in klaren Nächten, wenn sich ein beeindruckender Sternenhimmel entfaltet, wie er in Mitteleuropa nur noch selten zu finden ist. Für Ruhesuchende, Naturliebhaber und alle, die Inspiration aus der Stille schöpfen, bietet der Ort ein unvergleichliches Umfeld.

Das Anwesen selbst trägt entscheidend zu dieser besonderen Atmosphäre bei. Mit viel Liebe und Hingabe restauriert, strahlt es eine Wärme aus, die Geborgenheit und Inspiration gleichermaßen schenkt. Stille und Natur verschmelzen hier auf eine Weise, die den Charakter des gesamten Ortes prägt – ein Platz, an dem Sterne heller funkeln, an dem der Morgen mit Vogelgesang beginnt und Wohnen zu einem Gefühl wird.

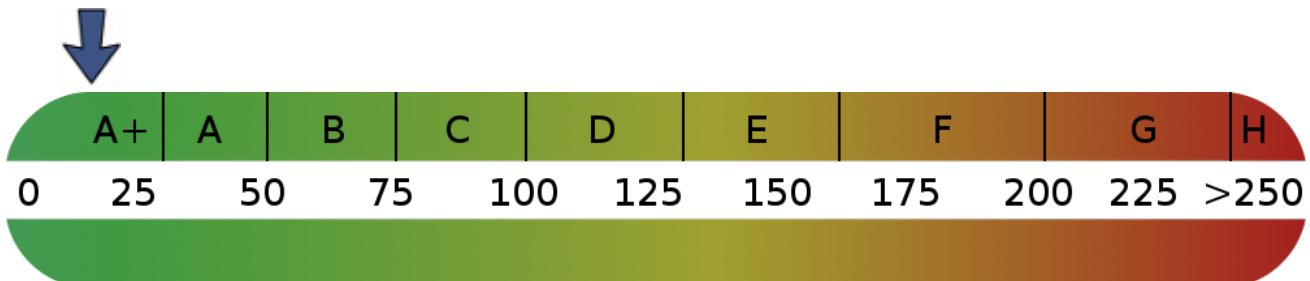
Infrastruktur im Umkreis von fünf Kilometern: Allgemeinmediziner, Gesamtschule sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

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



Exposé - Galerie



Zimmer DEMETER

Exposé - Galerie



Bad Zimmer DEMETER



Wohnzimmer



Wohnzimmer, Küche, Kamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Atrium



Gemeinsame Küche und Esstisch

Exposé - Galerie



Haus am Abend



Garten Luftaufnahme

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Blick vom Garten



Obstgarten

Exposé - Galerie



Garten im Winter



Der Ort Madsow

Exposé - Galerie



Ostseeküste (20min entfernt)



Haus in Abendsonne

Exposé - Galerie



Sauna bei Nacht



Der Sternenhimmel überm Haus

Exposé - Galerie



Eingang Strassenseite



Atrium

Exposé - Galerie



Atrium



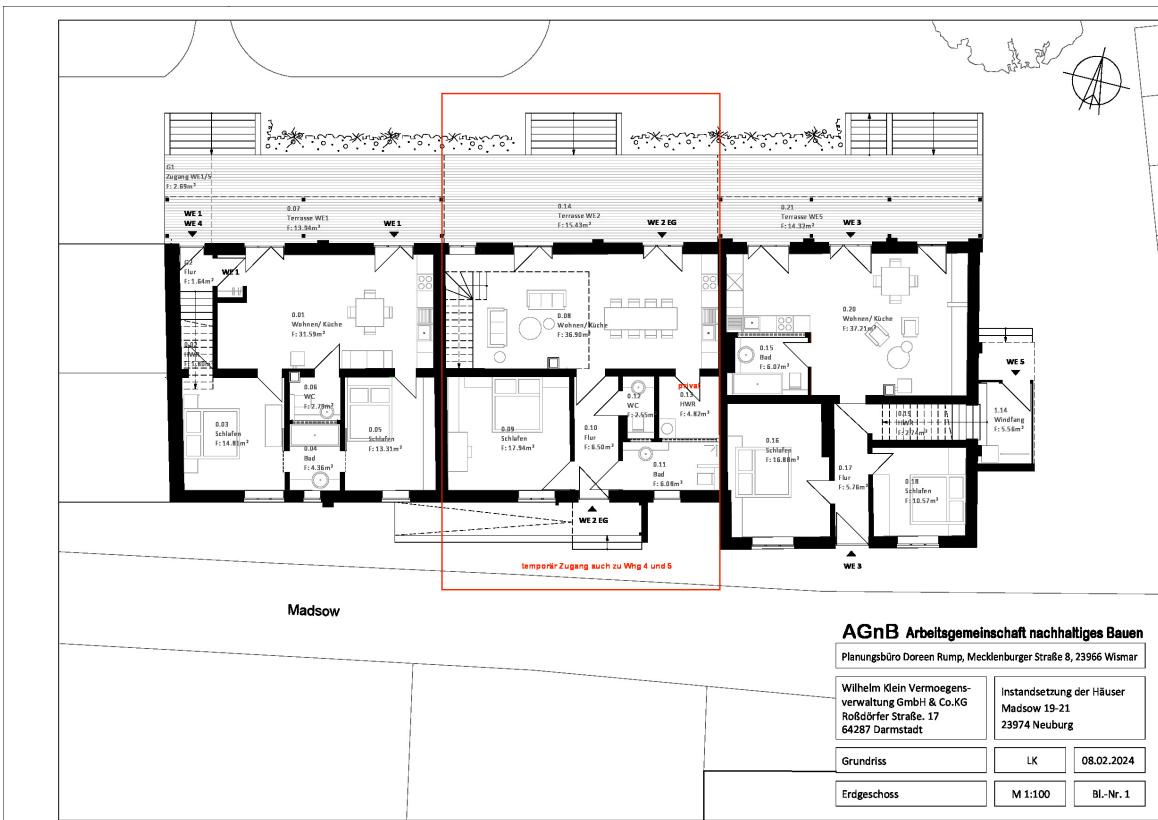
Zimmer VIDAR

Exposé - Galerie

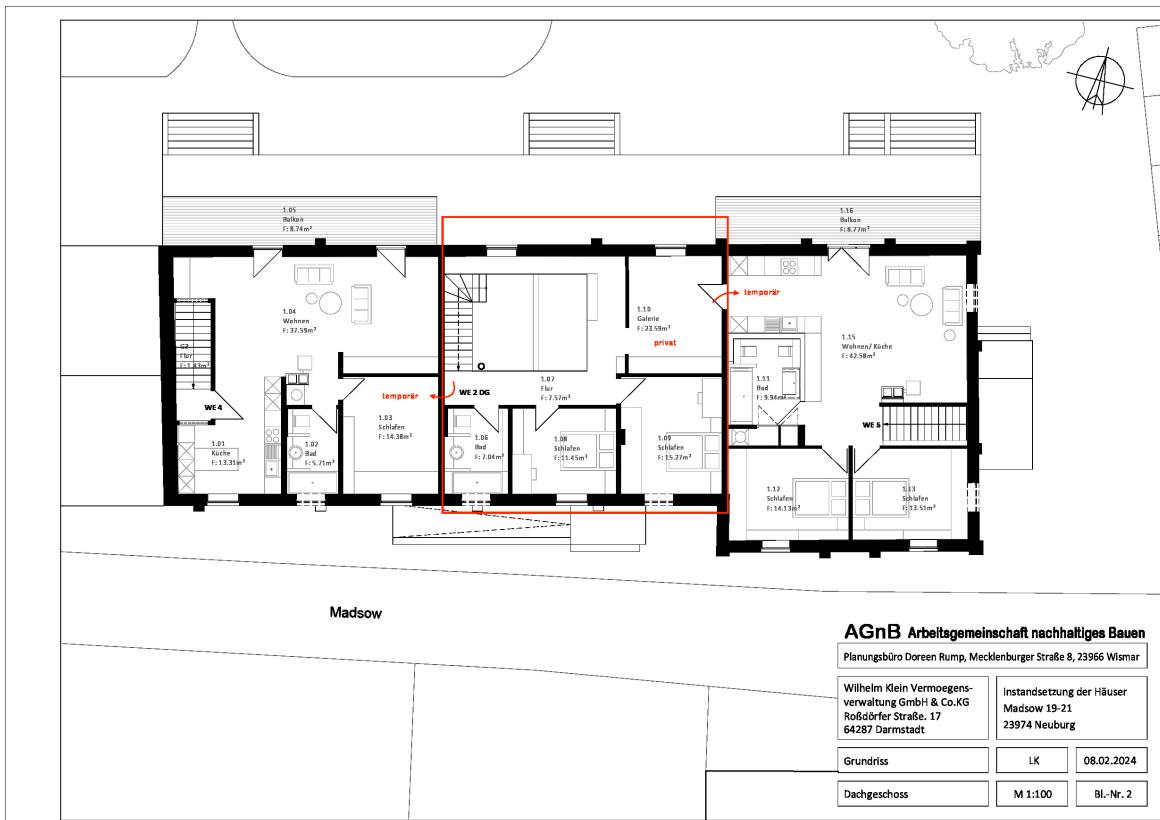


Bad 1.OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Gesamtgelände

