

Exposé

Zimmer in Neuburg OT Madsow

PAUSCHALMIETE WG-Zimmer auf 155qm (3er WG)



Objekt-Nr. **OM-420083**

Zimmer

Vermietung: **680 € pro Monat**

Ansprechpartner:
Hanns-Michael Haldy
Telefon: 0173 4733291

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

Baujahr	2025	Etage	Erdgeschoss
Etagen	2	Stellplätze	1
Zimmer	3,50	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	155,00 m ²	Mietdauer min.	6
Energieträger	Erdwärme	Frei ab	01.05.2026
Summe Nebenkosten	100 €	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	2.000 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	680 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Kaltmiete	580 €	Max. Personen	2
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Haustiere	Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlichen Dank das Sie Sich für DAS VOLLMÖBLIERTE ZIMMER 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.) Die Zimmer

Es gibt drei Zimmer die - sofern verfügbar - gemietet werden können (auf Wunsch auch unmöbliert):

(BEREITS VERMIETET: 1.) Zimmer Demeter mit eigenen Bad. Grundfläche 18,23qm - insgesamt 56,27qm

Miete 720 inkl. aller Nebenkosten und möbliert.)

2.) Zimmer Vidar mit Bad zum teilen. Grundfläche 15,41qm - insgesamt 50,89qm

Miete 680 inkl. aller Nebenkosten und möbliert.

3.) Zimmer Wulfila mit Bad zum teilen. Grundfläche 12,57qm - insgesamt 48,05qm

Miete 650 inkl. aller Nebenkosten und möbliert.

Zusammen bilden die drei Zimmer mit der anteiligen Fläche die Wohnung 2 mit 155,21qm. Eigentlich sind es sogar noch 15qm mehr.

In den Nebenkosten sind enthalten: ALLE Verbrauchskosten wie Strom (!), Wasser, Internet (600 mBit aus der LAN-Dose), W-LAN.

2.) Die Wohnung und deren Raumaufteilung

Die gemütlich-helle Wohnung im nordisch-klares 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 11,45 m²), einem Bad mit Badewanne und Regendusche im 1.OG (7,04 m²), Flur (6,50 m²). 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 Medienschränk 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 Jurtennutzung möglich*
- Wäschetrocknungsanlage im Garten
- Nutzung eines Veranstaltungsraums 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 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

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.

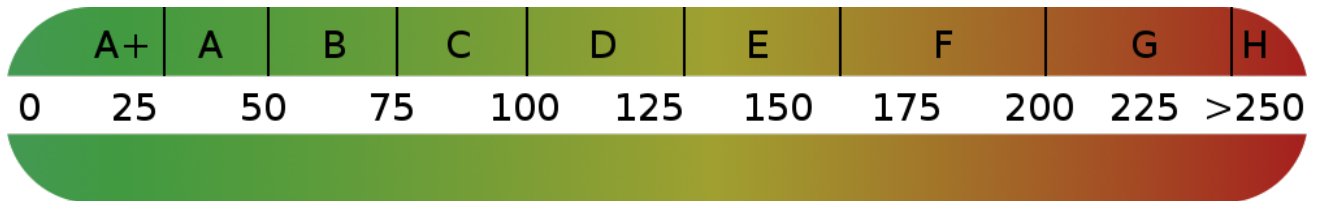
Infrastruktur im Umkreis von fünf Kilometern: Allgemeinmediziner, Gesamtschule sowie öffentliche Verkehrsmittel.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	17,84 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	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



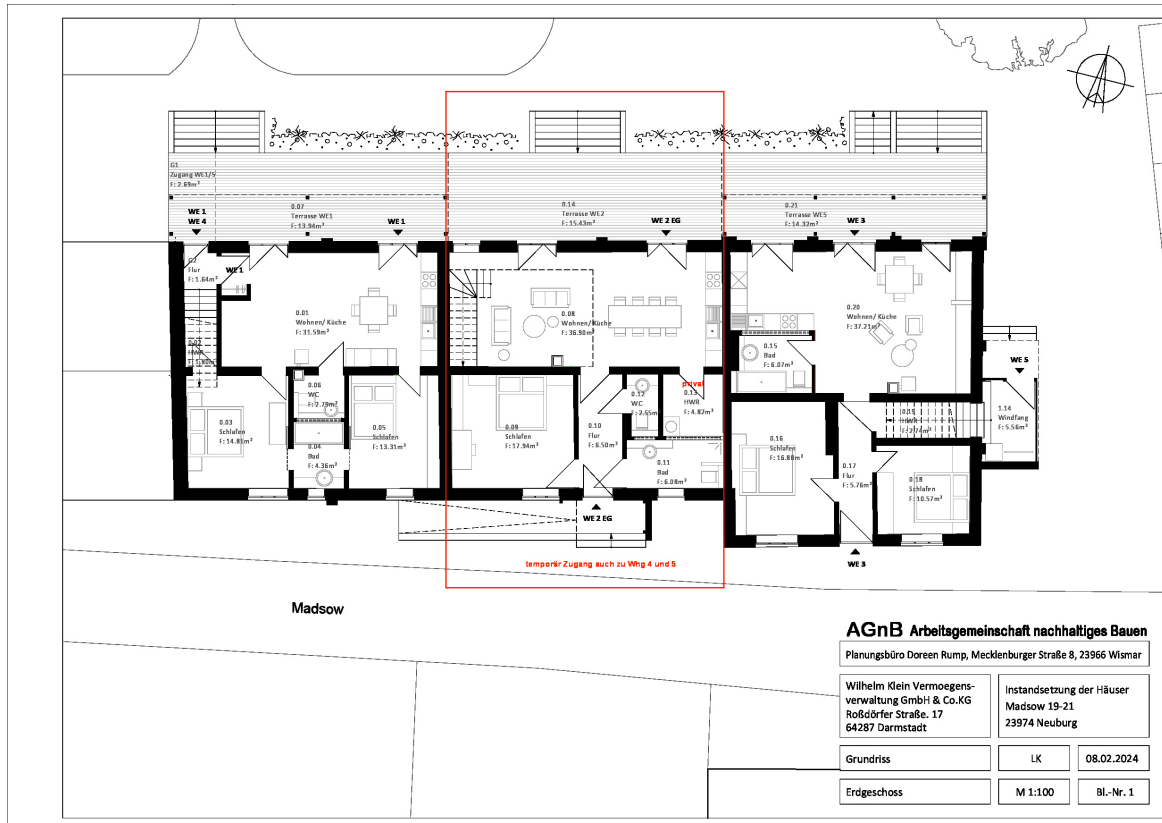
Zimmer VIDAR

Exposé - Galerie

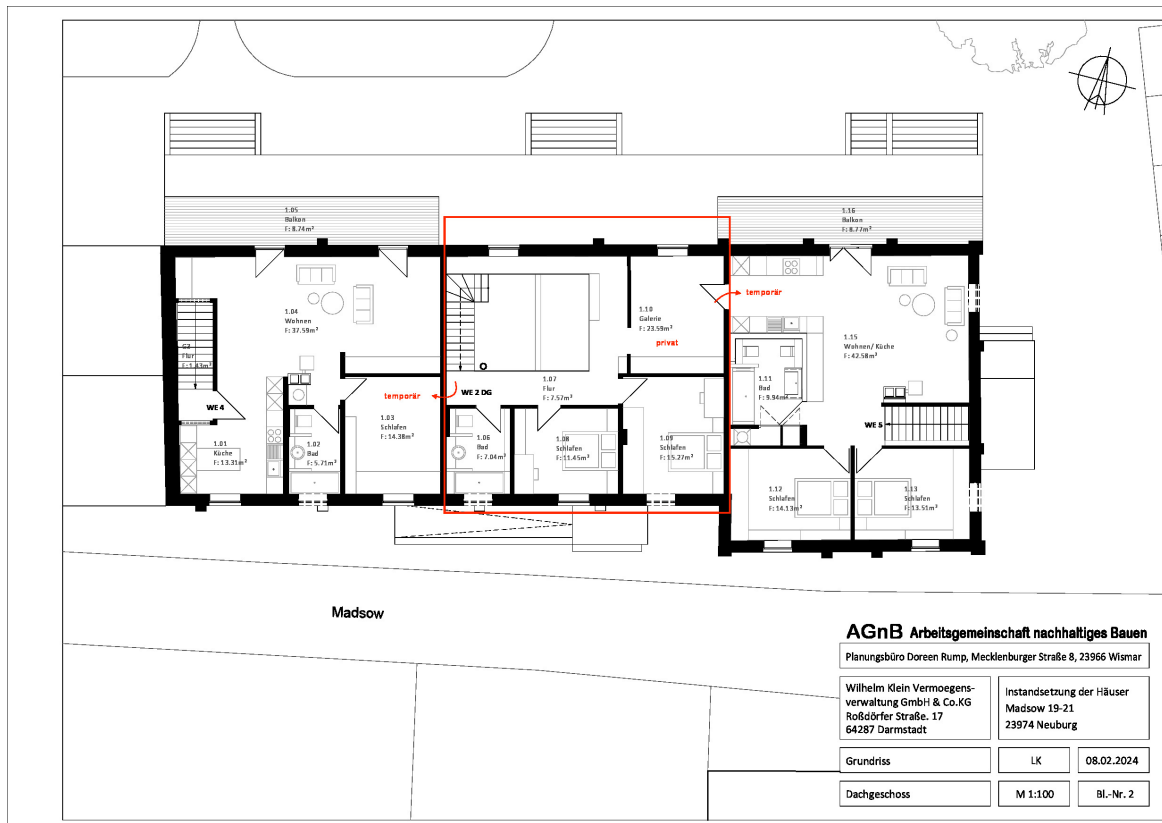


Bad 1.OG

Exposé - Grundrisse

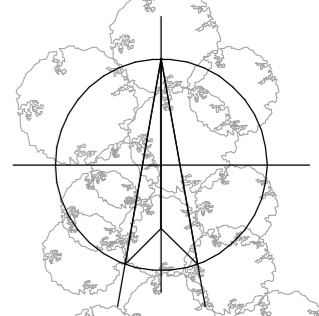
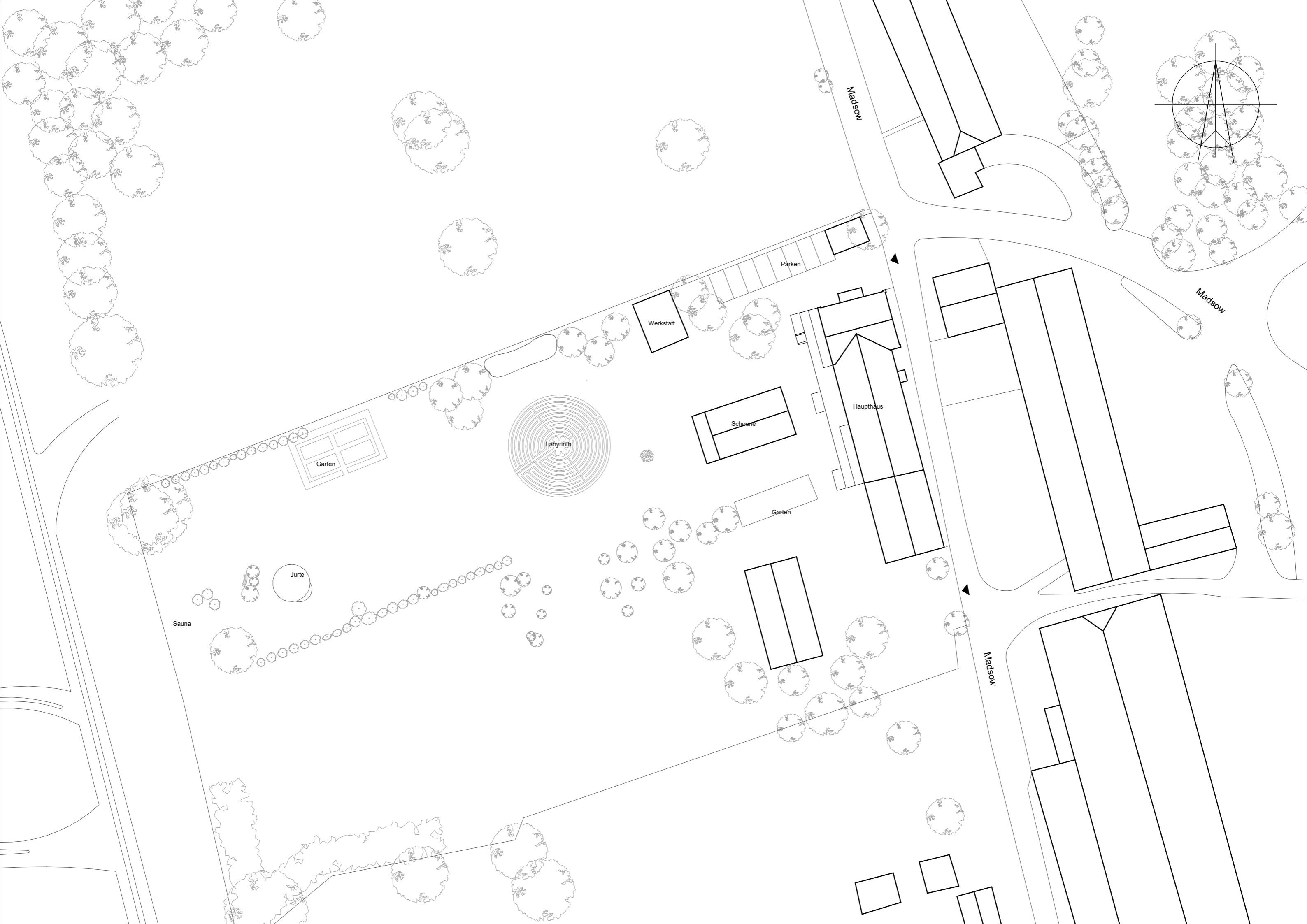


Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Gesamtgelände



Madsow

Madsow

Madsow

Pärken

Werkstatt

Haupthaus

Schaure

Labyrinth

Garten

Garten

Jurte

Sauna