

# Exposé

## Wohnung in Neuburg OT Madsow

### Einzigartige Designer Wohnung mit Sonnendeck an der Ostsee



Objekt-Nr. OM-424604

#### Wohnung

Vermietung: **1.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hanns-Michael Haldy  
Mobil: 0173 4733291

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

Baujahr	2025	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	154,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	3
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	200 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlichen Dank das Sie Sich für die wunderbaren Wohnung - das HerzStück im HerzRaum Madsow bei uns interessieren!

### 1.) Die Wohnung und deren Raumaufteilung

Die gemütlich-helle Wohnung im nordisch-klaren Loftstil und historischen Decken besteht aus einem nach Westen ausgerichteten Wohnzimmer ( $36,90\text{ m}^2$ ) mit integrierter, voll ausgestatteter moderner Küche, zwei weiteren Schlafräumen im 1.OG ( $15,27\text{ m}^2$  und  $11,45\text{ m}^2$ ), einem Bad mit Badewanne und Regendusche im 1.OG ( $7,04\text{ m}^2$ ), Flur ( $6,50\text{ m}^2$ ). Anschluß für Waschmaschine und Trockner im Hauswirtschaftsraum vorhabend.

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

Das großzügige Sonnendeck ( $31\text{ m}^2$ , Westausrichtung), das direkt in den Garten übergeht, bildet mit zwei großen, hellen Terrassentüren die Verlängerung des Wohnzimmers.

Gesamtfläche:  $154\text{ m}^2$ ; nutzbare Fläche ( $140\text{ m}^2$  nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) – da die Terrasse nur zu 50% angerechnet wird.)

### 2.) 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.

### 3.) Optionen

Nach Bedarf kann die Wohnung auch Teil-weise oder Vollmöbliert angemietet werden. In dieser Anzeige wird eine LEERE Wohnung mit Vollküche angeboten. Bei der Teil- oder Vollmöblierung ändert sich der Mietpreis nach Absprache.

## 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. 60L), Tiefkühlschrank (ca. 40L)

- 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 m<sup>2</sup> 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

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **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.

Die Wohnung ist Teil des HerzRaum Madsow, einem kleinen Mietshauses mit 5 Wohnungen auf einem 9000m<sup>2</sup> parkähnlichen Grundstück. Die Menschen die hier leben (auch ich als Inhaber der Vermieterin lebe hier mit meiner Frau) achten auf einen freundlichen, achtsamen

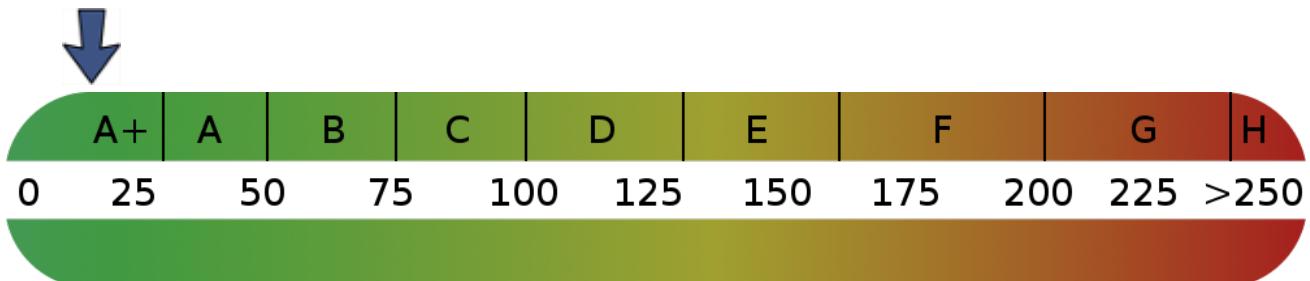
vertrauensbildenden Umgang miteinander - weil dieser Ort ein besonders lebenswerter ist, bleiben soll und in diesem Sinne gepflegt wird.

**Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad Zimmer EG



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

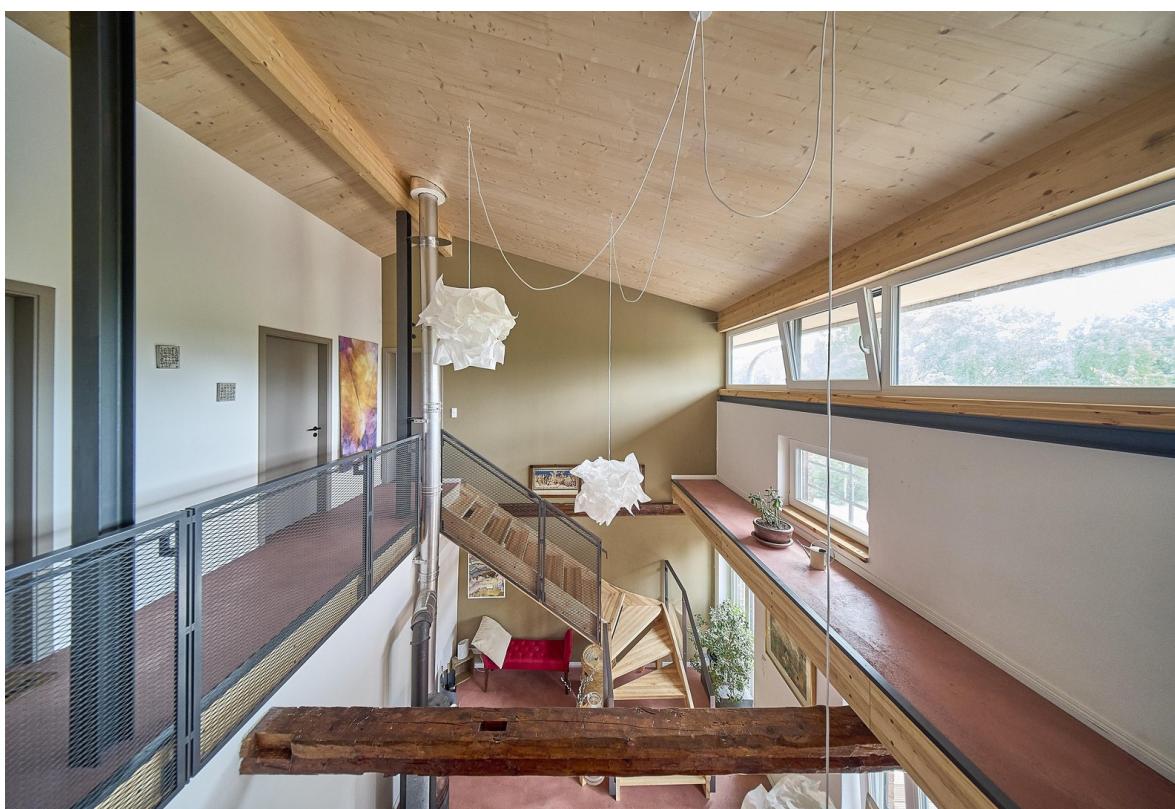


Der Sternenhimmel überm Haus

# Exposé - Galerie



Eingang Strassenseite



Atrium

# Exposé - Galerie



Atrium



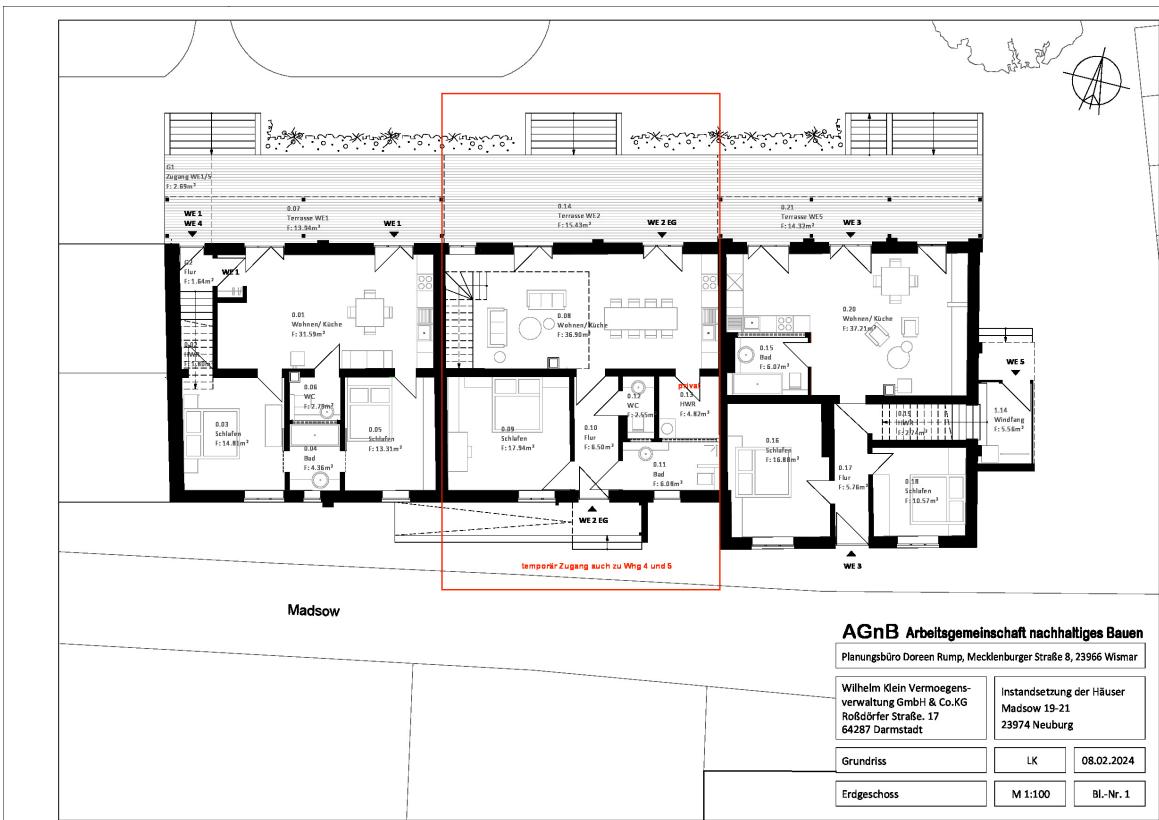
Zimmer OG

# Exposé - Galerie

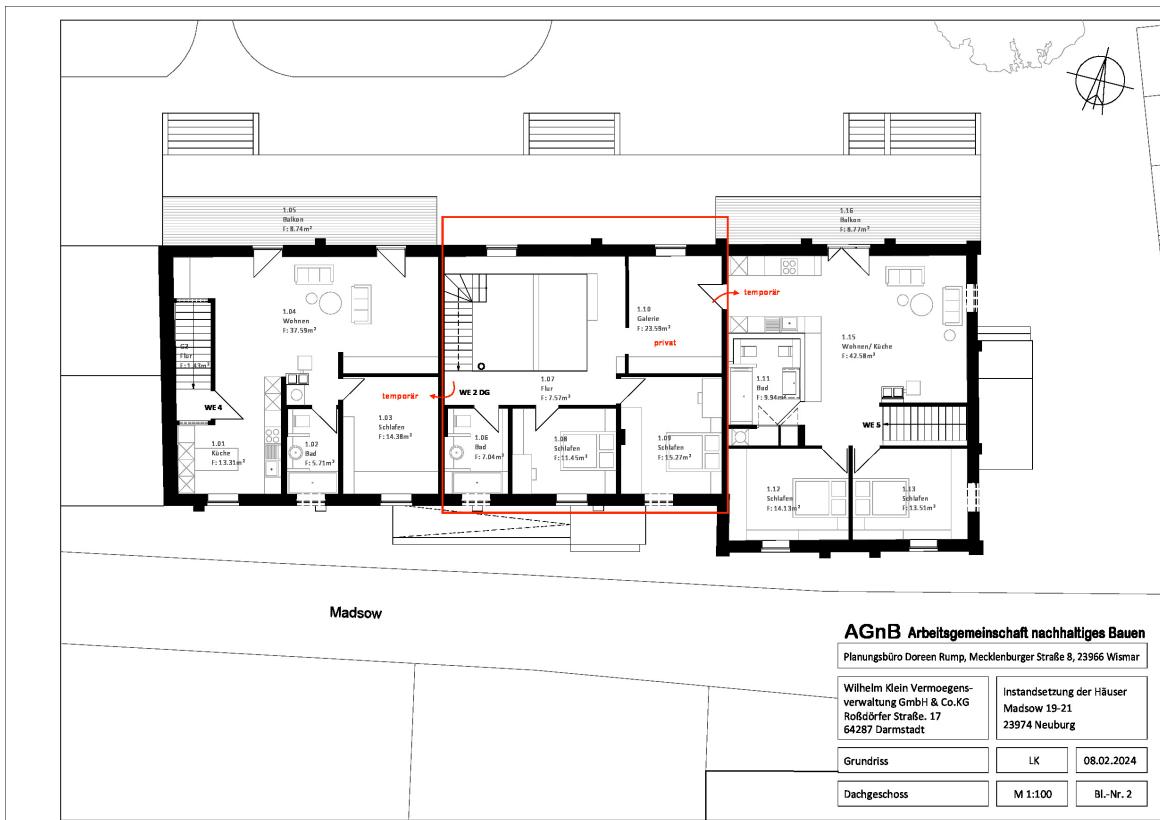


Bad 1.OG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Gesamtgelände**

