

# Exposé

## Maisonette in Waren

**Charmante durch Dachboden ausgebauter 5 Zimmer-ETW mit 2 Balkonen und TG Stellplatz in Waren Müritz**



Objekt-Nr. OM-428772

### Maisonette

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Kau

17192 Waren  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	71,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	252 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 5-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ihre zentrale Lage in Waren (Müritz). Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein großzügliches Wohnkonzept mit ausgebautem Dachgeschoss.

Herzstück der unteren Ebene ist der großzügige Essbereich, der ein offenes und einladendes Wohngefühl vermittelt. Eine elegante Holztreppe mit erneuerten Treppenstufen (2025) führt in das ausgebaupte Dachgeschoss.

Im oberen Bereich befinden sich ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein separates Schlafzimmer. Die Dachschrägen verleihen den Räumen einen besonderen Charme. Die Fenster im oberen Bereich sind mit praktischen Verdunklungsrollen ausgestattet.

Im unteren Wohnbereich stehen Ihnen neben dem Essbereich zwei weitere Schlafzimmer, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein modernes Badezimmer zur Verfügung. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche überzeugt mit Markengeräten der Marken Miele und Siemens und erfüllt hohe Ansprüche.

Alle fünf Räume verfügen über einen TV/Kabel Anschluss.

Zwei Balkone bieten zusätzlichen Wohnkomfort und laden zum Entspannen im Freien ein.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für bequemes und sicheres Parken.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- 5 Zimmer auf zwei Ebenen
- großzügiger Essbereich
- Holztreppe ins Dachgeschoss (Stufen erneuert)
- ausgebautes Dachgeschoss mit Wohn- und Schlafzimmer
- modernes Badezimmer
- hochwertige Einbauküche mit Miele- und Siemens-Geräten
- Zwei separate Schlafzimmer im unteren Bereich
- Hauswirtschaftsraum
- Zwei Balkone
- Dachschrägen Fenster mit Verdunklungsrollen im Obergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz
- Keller
- Hausgeld: 252 € monatlich

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Waren (Müritz). Schulen, Krankenhaus, Bahnhof, Apotheke, Kino, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Auch der Tiefwarensee sowie die attraktive Umgebung der Müritzregion bieten einen hohen Freizeitwert und eine ausgezeichnete Lebensqualität.

### Zielgruppe

Diese Immobilie eignet sich ideal für:

- Kapitalanleger aufgrund der gefragten Lage
- junge Familien durch die gute Raumauflistung und Infrastruktur
- Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Wunsch

### Fazit

Eine vielseitig nutzbare, gepflegte Maisonettewohnung in attraktiver Lage mit hochwertiger Ausstattung, zusätzlichem Raum im Dachgeschoss und Tiefgaragenstellplatz – eine seltene Gelegenheit in Waren (Müritz).

Besichtigung nur nach Vorlage einer Finanzierungszusage möglich.

Um eine Besichtigung der Immobilie zu vereinbaren, bitten wir um die Vorlage einer verbindlichen Finanzierungszusage oder einer entsprechenden Bestätigung einer Bank oder eines Finanzierungsberaters. Diese Maßnahme dient dazu, sicherzustellen, dass nur ernsthafte Interessenten mit einer gesicherten Finanzierung die Immobilie besichtigen.

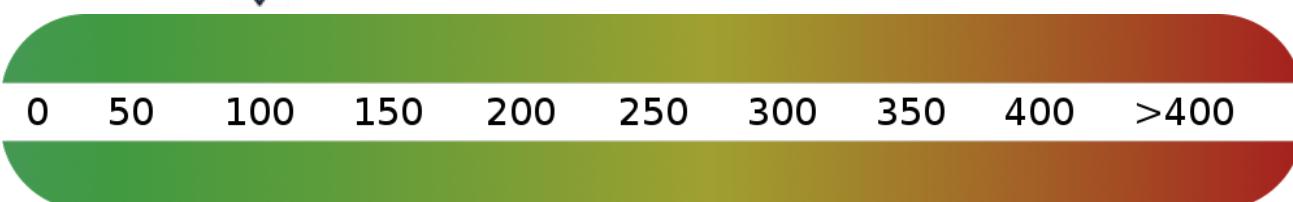
Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen ohne Finanzierungszusage nicht möglich sind.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	102,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



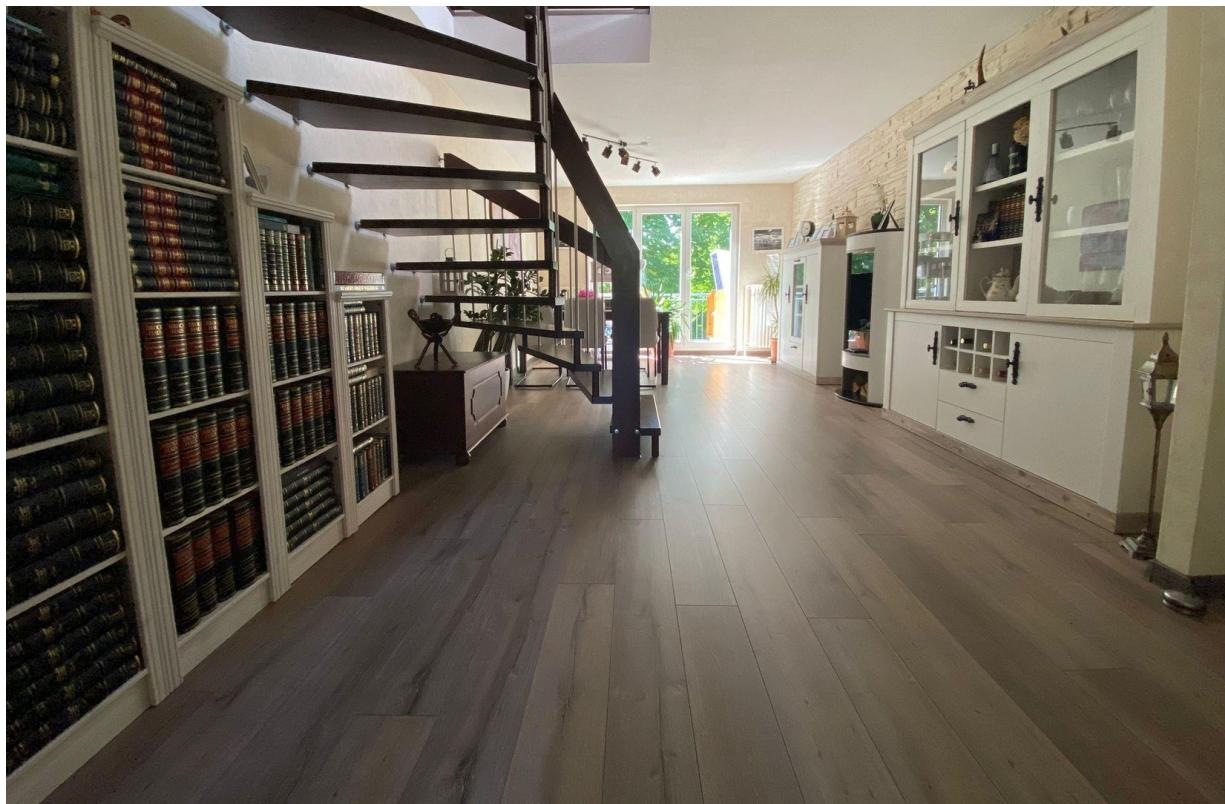
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



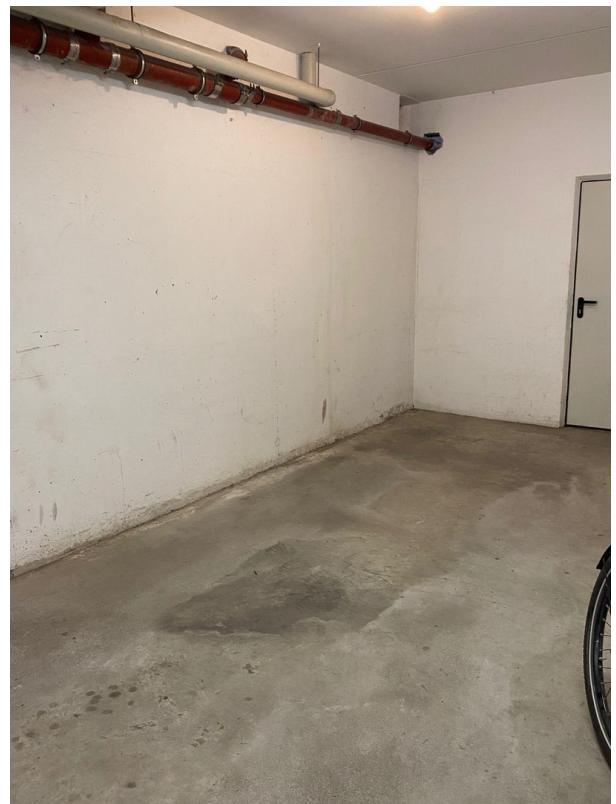
# Exposé - Galerie



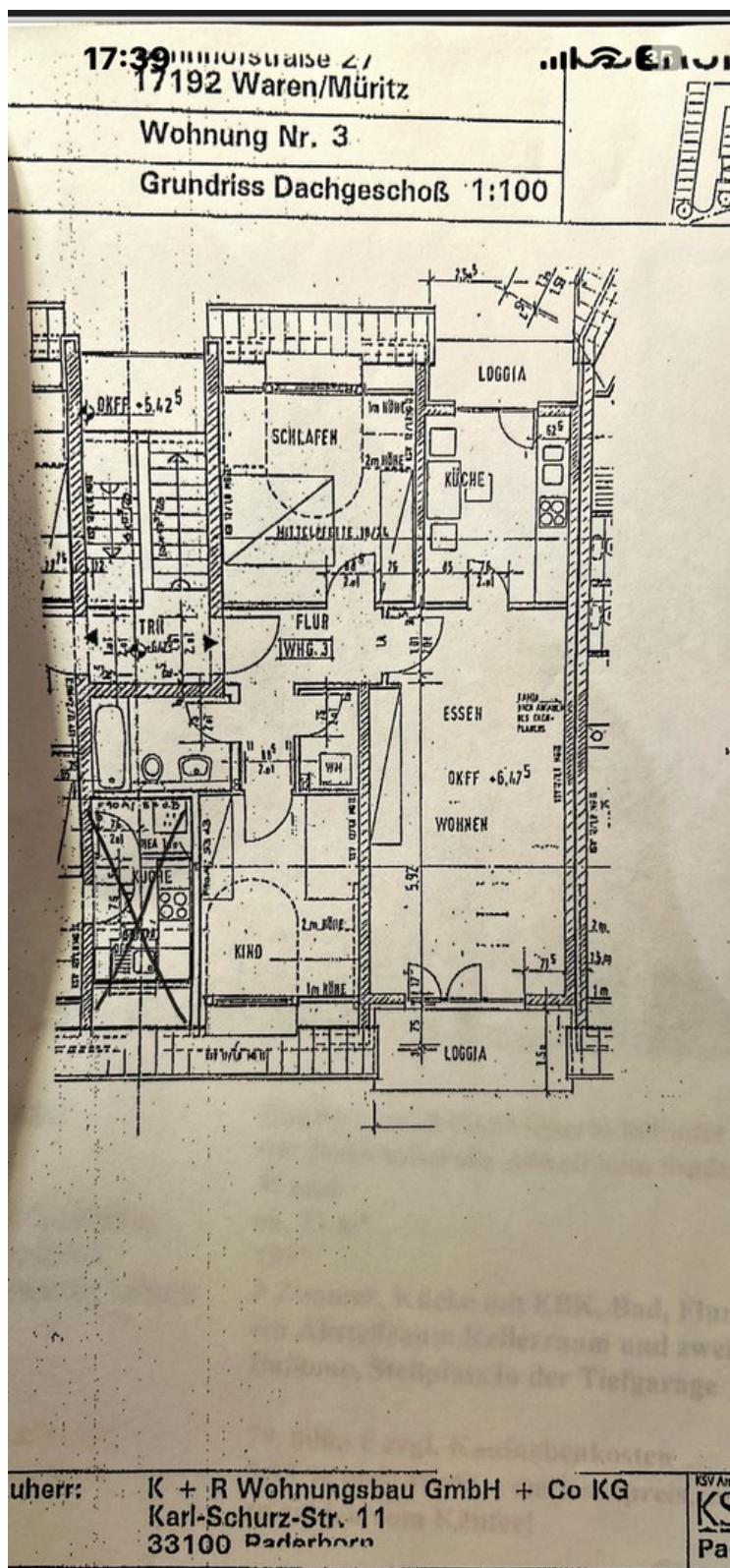
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

17:36      35

**techem**

**Energieausweis** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Gültig bis: 17.10.2028      Registriernummer<sup>(1)</sup> MV-2018-002280278  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am ...")

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Bahnhofstraße 27 A, B, C, 17192 Waren
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>(2)</sup>	1996
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>(2)</sup>	1996
Anzahl Wohnungen	18
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1411,80 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>(2)</sup>	Bioöl, Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung      Verwendung: <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung      Anlage zur Kühlung
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung      Schachtlüftung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung · Verkauf      Modernisierung (Änderung · Erweiterung)      Sonstiges (freiwillig)

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch X Eigentümer      Aussteller  
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

**Hinweise zur Verwendung des Energieausweises**

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller M eM, Oliver Rausch Gebäudeengineeringberater c/o Techem Energy Services GmbH Hauptstraße 89 65760 Eschborn	17.10.2018 Datum	
---	---------------------	--

1) Datum der angewandten EnEV, gegebenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zutreffung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 9 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach dem Eingang nachträglich einzustzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Überlieferstellen  
EA-Nr.: 0149016821110180001353334

**techem**

**Energieausweis** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      Registriernummer<sup>(1)</sup> MV-2018-002280278  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am ...")

**Energiebedarf**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes      CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>(2)</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)

1 von 5      0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

kWh/(m<sup>2</sup>·a)      Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV<sup>(2)</sup>