

# Exposé

## Maisonette in Waren

**Charmante durch Dachboden ausgebaute 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 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	94,00 m²	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 großzügiges Wohnkonzept mit ausgebautem Dachgeschoss.

Herzstück der unteren Ebene ist der großzügige Essbereich, der ein offenes und einladendes Wohngefühl vermittelt. Eine elegante Holzterrasse mit erneuerten Treppenstufen (2025) führt in das ausgebauter 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
- Holzterrasse ins Dachgeschoss (Stufen erneuert)
- ausgebauter 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 Raumaufteilung 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/(m²a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





17:39 **Grundriss Dachgeschoß 1:100**

17192 Waren/Müritz

Wohnung Nr. 3

Grundriss Dachgeschoß 1:100

DKFF + 5,425

LOGGIA

SCHLAFEN

KÜCHE

FLUR

WKG. 3

ESSEN

DKFF + 6,475

WOHNEN

KIND

LOGGIA

TRN

WKG. 1

WKG. 2

WKG. 3

WKG. 4

WKG. 5

WKG. 6

WKG. 7

WKG. 8

WKG. 9

WKG. 10

WKG. 11

WKG. 12

WKG. 13

WKG. 14

WKG. 15

WKG. 16

WKG. 17

WKG. 18

WKG. 19

WKG. 20

WKG. 21

WKG. 22

WKG. 23

WKG. 24

WKG. 25

WKG. 26

WKG. 27

WKG. 28

WKG. 29

WKG. 30

WKG. 31

WKG. 32

WKG. 33

WKG. 34

WKG. 35

WKG. 36

WKG. 37

WKG. 38

WKG. 39

WKG. 40

WKG. 41

WKG. 42

WKG. 43

WKG. 44

WKG. 45

WKG. 46

WKG. 47

WKG. 48

WKG. 49

WKG. 50

WKG. 51

WKG. 52

WKG. 53

WKG. 54

WKG. 55

WKG. 56

WKG. 57

WKG. 58

WKG. 59

WKG. 60

WKG. 61

WKG. 62

WKG. 63

WKG. 64

WKG. 65

WKG. 66

WKG. 67

WKG. 68

WKG. 69

WKG. 70

WKG. 71

WKG. 72

WKG. 73

WKG. 74

WKG. 75

WKG. 76

WKG. 77

WKG. 78

WKG. 79

WKG. 80

WKG. 81

WKG. 82

WKG. 83

WKG. 84

WKG. 85

WKG. 86

WKG. 87

WKG. 88

WKG. 89

WKG. 90

WKG. 91

WKG. 92

WKG. 93

WKG. 94

WKG. 95

WKG. 96

WKG. 97

WKG. 98

WKG. 99

WKG. 100

WKG. 101

WKG. 102

WKG. 103

WKG. 104

WKG. 105

WKG. 106

WKG. 107

WKG. 108

WKG. 109

WKG. 110

WKG. 111

WKG. 112

WKG. 113

WKG. 114

WKG. 115

WKG. 116

WKG. 117

WKG. 118

WKG. 119

WKG. 120

WKG. 121

WKG. 122

WKG. 123

WKG. 124

WKG. 125

WKG. 126

WKG. 127

WKG. 128

WKG. 129

WKG. 130

WKG. 131

WKG. 132

WKG. 133

WKG. 134

WKG. 135

WKG. 136

WKG. 137

WKG. 138

WKG. 139

WKG. 140

WKG. 141

WKG. 142

WKG. 143

WKG. 144

WKG. 145

WKG. 146

WKG. 147

WKG. 148

WKG. 149

WKG. 150

WKG. 151

WKG. 152

WKG. 153

WKG. 154

WKG. 155

WKG. 156

WKG. 157

WKG. 158

WKG. 159

WKG. 160

WKG. 161

WKG. 162

WKG. 163

WKG. 164

WKG. 165

WKG. 166

WKG. 167

WKG. 168

WKG. 169

WKG. 170

WKG. 171

WKG. 172

WKG. 173

WKG. 174

WKG. 175

WKG. 176

WKG. 177

WKG. 178

WKG. 179

WKG. 180

WKG. 181

WKG. 182

WKG. 183

WKG. 184

WKG. 185

WKG. 186

WKG. 187

WKG. 188

WKG. 189

WKG. 190

WKG. 191

WKG. 192

WKG. 193

WKG. 194

WKG. 195

WKG. 196

WKG. 197

WKG. 198

WKG. 199

WKG. 200

WKG. 201

WKG. 202

WKG. 203

WKG. 204

WKG. 205

WKG. 206

WKG. 207

WKG. 208

WKG. 209

WKG. 210

WKG. 211

WKG. 212

WKG. 213

WKG. 214

WKG. 215

WKG. 216

WKG. 217

WKG. 218

WKG. 219

WKG. 220

WKG. 221

WKG. 222

WKG. 223

WKG. 224

WKG. 225

WKG. 226

WKG. 227

WKG. 228

WKG. 229

WKG. 230

WKG. 231

WKG. 232

WKG. 233

WKG. 234

WKG. 235

WKG. 236

WKG. 237

WKG. 238

WKG. 239

WKG. 240

WKG. 241

WKG. 242

WKG. 243

WKG. 244

WKG. 245

WKG. 246

WKG. 247

WKG. 248

WKG. 249

WKG. 250

WKG. 251

WKG. 252

WKG. 253

WKG. 254

WKG. 255

WKG. 256

WKG. 257

WKG. 258

WKG. 259

WKG. 260

WKG. 261

WKG. 262

WKG. 263

WKG. 264

WKG. 265

WKG. 266

WKG. 267

WKG. 268

WKG. 269

WKG. 270

WKG. 271

WKG. 272

WKG. 273

WKG. 274

WKG. 275

WKG. 276

WKG. 277

WKG. 278

WKG. 279

WKG. 280

WKG. 281

WKG. 282

WKG. 283

WKG. 284

WKG. 285

WKG. 286

WKG. 287

WKG. 288

WKG. 289

WKG. 290

WKG. 291

WKG. 292

WKG. 293

WKG. 294

WKG. 295

WKG. 296

WKG. 297

WKG. 298

WKG. 299

WKG. 300

WKG. 301

WKG. 302

WKG. 303

WKG. 304

WKG. 305

WKG. 306

WKG. 307

WKG. 308

WKG. 309

WKG. 310

WKG. 311

WKG. 312

WKG. 313

WKG. 314

WKG. 315

WKG. 316

WKG. 317

WKG. 318

WKG. 319

WKG. 320

WKG. 321

WKG. 322

WKG.

# Exposé - Grundrisse

17:36

35

techem

**Energieausweis** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 17.10.2028

Registriernummer<sup>2)</sup> MV-2018-002280278  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

**Gebäude**

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Bahnhofstraße 27 A, B, C, 17192 Waren
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1996
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3)*</sup>	1996
Anzahl Wohnungen	18
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	1411,80 m <sup>2</sup>
	X nach § 19 EnEV aus der Zehnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>4)</sup>	Biööl, Erdgas
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	X Fensterlüftung X Schachtlüftung Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Neubau X 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 beigelegt (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.eEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

17.10.2018

Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und § 6 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich. 4) bei Warmnetzen Baujahr der Übergabestationen

EA-Nr.: 0149016821110180001353334

techem

**Energieausweis** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2)</sup> MV-2018-002280278  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3)</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

1 von 5

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

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Für Energiebedarfsausweise

Anforderungen gemäß EnEV<sup>4)</sup>

www.ohne-makler.net/expose/428772

Seite 16/16