

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Greifswald

### Großzügiges 2-Zimmer-Loft mit 3,60 Meter hohen Decken und Industrie-Charme



Objekt-Nr. **OM-447888**

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **984 € + NK**

Ansprechpartner:  
J. Schalan

Erich-Böhmke-Str. 28  
17489 Greifswald  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2024	Mietsicherheit	2.952 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	16.05.2026
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	190 €	Etage	1. OG
Heizkosten	30 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

82 qm mit 10 qm großem Balkon | Fleischervorstadt | Energieeffizienzklasse A+ | Fußbodenheizung | Zweitbezug

Die hier angebotene Loft-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 1900 erbauten und 2024 kernsanierten Gebäudes in der beliebten Fleischervorstadt. Bei der Sanierung wurde mit Sorgfalt und Liebe zum Detail gearbeitet: Alte Terrazzofensterbänke sind wiederverwendet worden, neu eingezogene Stahlträger sowie das geschlammte Mauerwerk zur Außenwand sichtbar geblieben. Den offenen Küchen- und Wohnbereich trennt als Raumteiler ein historisches Industriefenster. Ein leicht zu pflegender, durchgängig schwellenloser Zementestrich sorgt mit Fußbodenheizung für angenehme Wärme.

Sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer hat man Zugang zu dem 10 qm großen Ost-Balkon mit Morgensonne. Bodentiefe Vorhänge erlauben die vollständige Verdunkelung von Schlaf- und Wohnzimmer. Im Flur bietet ein Wandschrank über die volle Raumhöhe viel Stauraum sowie die Möglichkeit, darin eine Waschmaschine unterzubringen und anzuschließen.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

– Kaltmiete 984 €

– Die Nebenkosten von 220 beinhalten einen Ausstattungszuschlag von 80 € (für Einbauküche, Wandschrank im Flur, maßgeschneiderte Vorhänge in Wohn- und Schlafzimmer), Heizkostenvorauszahlung von 30 € sowie eine Nebenkostenvorauszahlung 200 €

Perfekt für Einzelpersonen und Paare.

Leider nicht geeignet für WGs (Grundriss passt nicht).

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattung: Die Einbauküche mit Marken-Geräten (AEG Induktionskochfeld, Bosch Backofen, Bosch Silence-Geschirrspüler) ist nach Maß angefertigt worden, das Bad bietet eine bodenebene Regendusche mit Thermostat sowie einen Waschtisch mit Metallgestell und Spiegel. Ein Lichtband zum Schlafzimmer sorgt hier am Tag für Helligkeit.

Es besteht die Möglichkeit, den Kühlschrank im Retro-Design, den TV mit schwenkbarer Wandhalterung, einen Küchentisch samt Stühle, einen kleinen Schreibtisch sowie Beleuchtung in allen Zimmern gegen eine moderate Ablöse von der Vermieterin zu übernehmen. Details gerne im persönlichen Gespräch.

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

Die Fleischervorstadt in Greifswald ist ein beliebter, ruhiger Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Dienstleister sind gut erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist gegeben, was eine flexible Mobilität im Stadtgebiet und darüber hinaus ermöglicht. Nahegelegene Grünflächen und die Nähe zum Stadtzentrum bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Blick zum Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkontür



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick in den Flur



Wandschrank im Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

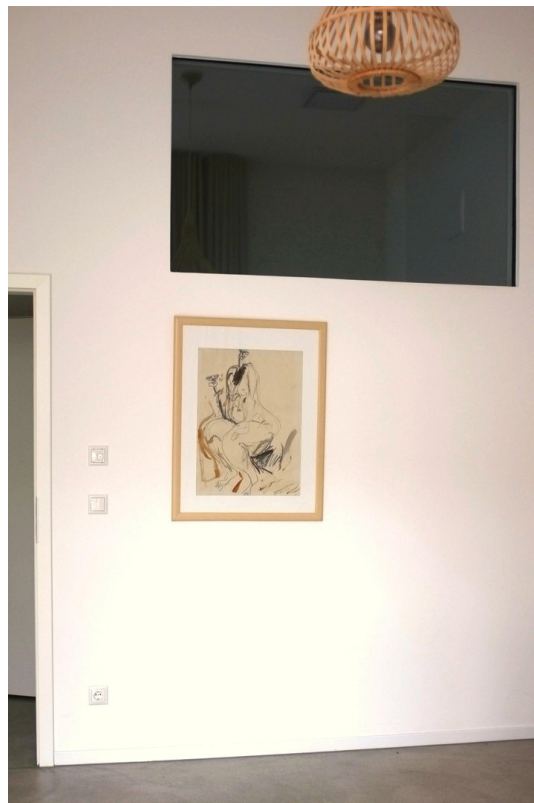


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Sichtmauerwerk



Lichtband zum Bad

# Exposé - Galerie

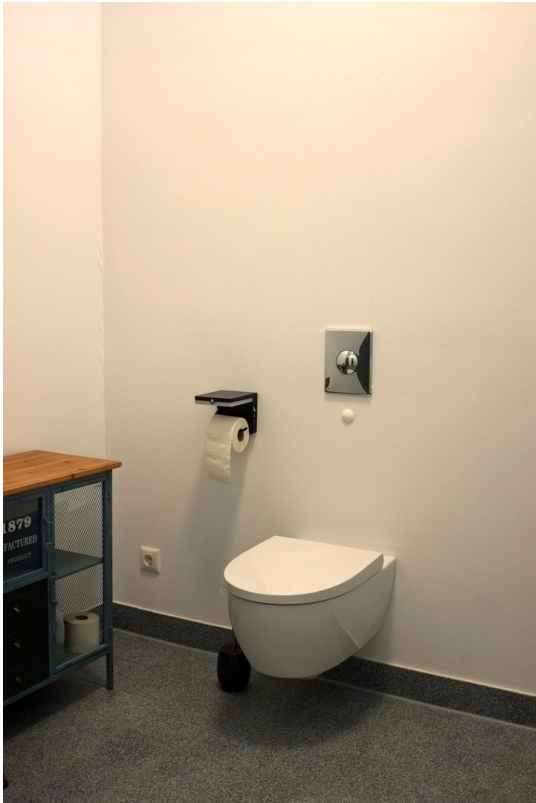


Bad mit Metalltisch



Bodenebene Dusche

# Exposé - Galerie



Toilette



Balkon



Blick vom Innenhof

# Exposé - Galerie



Terrazzofensterbänke



Zementestrich

# Exposé - Grundrisse

