

# Exposé

## Wohnanlage in Waren

### INVESTOREN AUFGEPASST - WERTVOLLER GRUNDBESITZ: 2 NEUBAU MEHRFAMILIENHÄUSER IN WAREN/MÜRITZ



Objekt-Nr. OM-461151

#### Wohnanlage

Verkauf: **8.950.000 €**

17192 Waren  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2024	Gesamtfläche	2.703,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	3.226,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	32
Etagen	4	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	2.703,00 m <sup>2</sup>	Nettomiete Soll	398.160
Energieträger	Erdwärme	Nettomiete Ist	398.160
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	32
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zwei Mehrfamilienhäuser sind im Rahmen der Projektentwicklung „Wohnanlage am Warensberg“ realisiert. Die Fertigstellung der Mehrfamilienhäuser ist im Mai 2024 erfolgt

Die beiden Häuser verfügen über insgesamt 32 familiengerechte Wohnungen mit 2- bis 3-Zimmern, zwischen 67 qm und

90 qm Wohnfläche. Auf eigener Parkplatz stehen 32 Stellplätze zur Verfügung, sowie Fahrradschuppen.

Raumaufteilung

Die Wohnfläche der 3 Raumwohnungen verteilen sich auf einen großzügigen Wohn- und Küchenbereich, 2 Schlafzimmer,

Badezimmer mit Fenster, Gäste WC, Abstellraum und ca.6 qm Balkon Fahrradstellplätze im Schuppen inklusive. Die Planungsgrundlagen nach DIN 18040-2 wurden eingehalten.

Bauweise Haus:

Die schlüsselfertigen vollausgebauten Mehrfamilienhäuser werden in energieeffizienter Massivbauweise KfW 55 errichtet.

-Fahrstuhl

-Außenwände: massiv, Porenbeton

-Fassade: Klinkerriemchen (langlebig und pflegeleicht)

-Innenwände: Stahlbeton, Kalksandstein bzw. Trockenbau

-Dach: Wilmdach mit Dachziegeldeckung, Dachrinnen und Prefa Fallrohre

-Fenster: 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung in Kunststoff mit elektrischen Rollläden

-moderne energiesparende Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung, Wärmepumpe mit Erdwärme

## Ausstattung

Beide Gebäude sind als Effizienzhäuser KfW 55 EE errichtet. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Eigene Wärme für Heizung und Wasser wird mit regenerativen Energien Erdwärme direkt vor Ort gewonnen.

Top Ausstattung:

-großer Balkon

-barrierefrei

-Badezimmer mit Marken Armaturen, stylischen großen Rechteckfliesen, Fenster, Wanne,

Dusche ebenerdig mit Glaselementen, WC mit Absenkautomatik, Handtuchheizkörper,

Waschtisch und Waschmaschinenanschluss

-Gäste-WC

-innenliegender Abstellraum

-bodentiefe Dreifachverglaste Fenster mit elektrischen Rollläden

-Fußbodenheizung

- gehobene Elektroausstattung: Videogegensprechanlage, Multimediodose in allen Wohnräumen, LED Beleuchtung im Treppenhaus und Balkonen
- PKW-Stellplatz direkt am Haus
- Fahrstuhl

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungstermine

Nach telefonische Absprache

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich am Ortsrand von Waren (Müritz) und ist nur wenige Gehminuten vom See sowie einem kleinen Waldgebiet entfernt und bietet somit ein Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür. Die Warener Innenstadt sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls mit Fahrrad oder mit dem Auto schnell erreicht.

Ort & Umgebung:

Waren (Müritz) befindet sich im Landkreis Mecklenburgische Seenplatte im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern (Deutschland). Das Soleheilbad Waren (Müritz) liegt mit seinem schönen Stadthafen am nördlichen Ufer der Müritz, Deutschlands größtem Binnensee. In der Umgebung finden sie eine traumhafte Landschaft mit vielen Seen und ausgedehnten Wäldern, wie zum Beispiel den „Müritz Nationalpark“. Allein im Stadtgebiet gibt es 20 Seen mit mehr als einem Hektar Größe.

Die reizvolle historische Innenstadt des staatlich anerkannten Heilbades ist geprägt von liebevoll restaurierten Häusern, gemütlichen Gassen mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Cafés und Restaurants. Waren (Müritz) bietet als ehemalige Kreisstadt alle Vorteile eines ländlichen Mittelzentrums.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,83 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



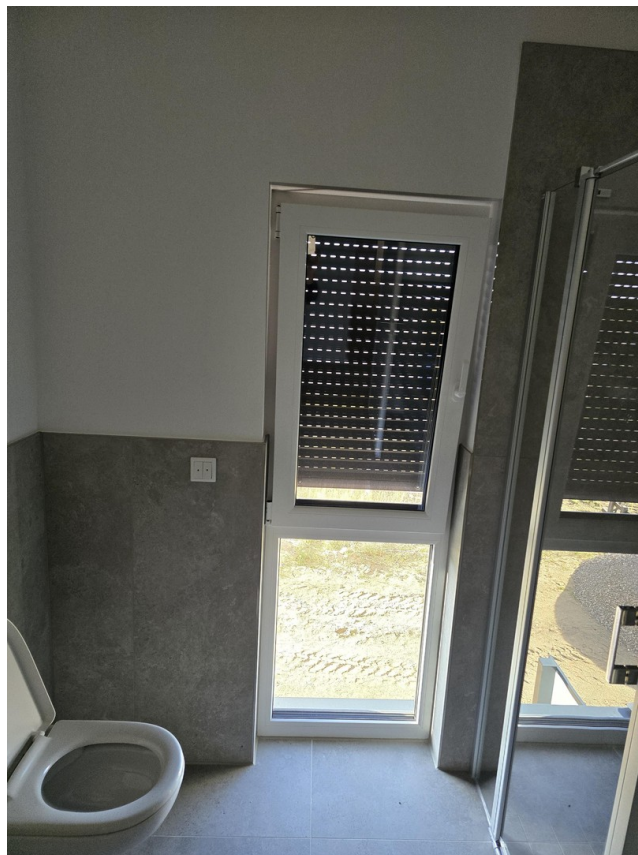
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



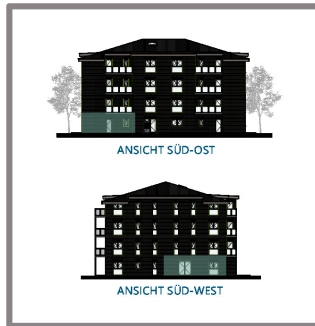
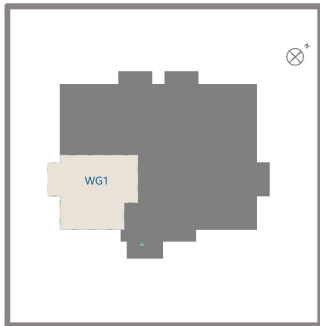
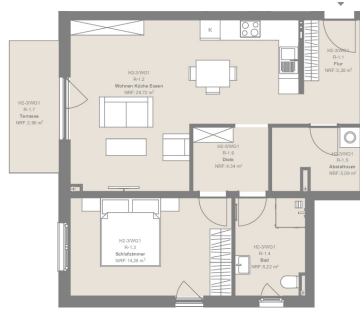
# Exposé - Grundrisse

## Ausstattung WG 1

### 2 Zimmer Wohnung mit Terrasse 66,89 qm

Vermietung voraussichtlich ab 01.06.2024

- KfW 55 Effizienzhaus
- Ausstattung hochwertig, bezugsfertig
- Barrierefrei mit Aufzug
- Kaltmiete 750,- EUR, 50,-EUR Stellplatz 210,-Heiz und Nebenkosten
- 2.250,-EUR Kaution
- Wohnzimmer Echtholzparkett oder Vinyl, Küche gefliest,
- Großformatige Fliesen im Bad, Im Flure Fliesen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer Echtholzparkett oder Vinyl
- Wände tapeziert mit Wies, weiß
- Fußbodenheizung, Zentrale Wärmepumpe
- Design Raumthermostate, Lichttaster und Rollläden
- Elektrische Rollläden, Videogegensprechanlage
- Bodentiefe isolierverglaste Fenster
- Modernes Bad mit Ebenerdige Duschablauf Duschabtrennung,
- Handtuchheizkörper
- Eigener Abstellraum, Waschmaschinenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- PKW-Stellplatz ,Breitbandkabelung im Haus verfügbar
- Einbauküche mit Geräten: nach Wunsch gegen Zuzahlung



Alle Maße und Angaben sind festlegend und unveränderlich. Verhindern für die Ausführung sind alle die baurechtlichen Unterlagen. Zu beachten ist, dass die auf diesem Plan verzeichneten Inhalte den aktuellen Planungsstand von 09.2023 widerspiegeln. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen bedürfen der Einräumung vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf betrieblichen Aufgaben beruhen. In den Grundrissen oder sonstigen Darstellungen sind eingeschlossene Maßnahmen, Flächen, Befestigungen oder Anordnungen oder sonstigen Ausstattungsgewandheiten oder die Gestaltung, Bebauung der Nachbargrundstücke sind nur dann veranschaulicht, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Stand 09.2023

*Wohnlage Am Wärenberg*

Waren/Müritz

## WOHNUNG 1

Edgeschoss  
2 Zimmer – ca. 66,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### H2-3/WG1

EG	R-1.1	Flur	5,28
EG	R-1.2	Wohnen Küche-Essen	28,72
EG	R-1.3	Schlafzimmer	14,28
EG	R-1.4	Bad	6,22
EG	R-1.5	Abstellraum	5,09
EG	R-1.6	Diele	4,34
EG	R-1.7	Terrasse (5,92)	2,96 50%
Wohnfläche			<b>66,89 m<sup>2</sup></b>

Beratung und Vermietung: KSB Bauträger und Immobilien GmbH

0385 - 2088882 - waren@ksb-immo.de

Projektgesellschaft:  
KSB Projektgesellschaft I UG

**KSB**

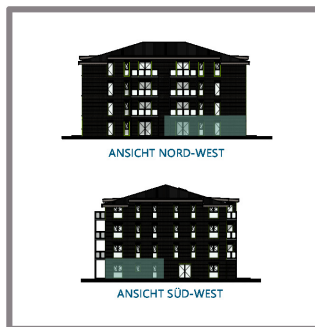
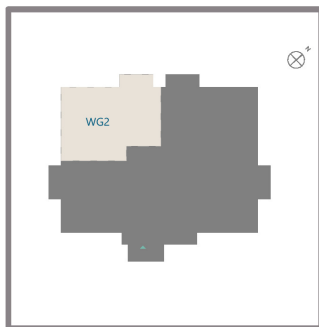
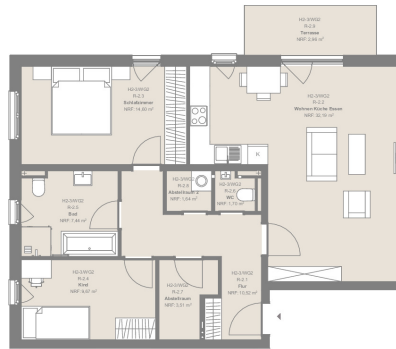
# Exposé - Grundrisse

## Ausstattung WG 2

### 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse 84,23 qm

Vermietung voraussichtlich ab 01.06.2024

- KfW 55 Effizienzhaus
- Ausstattung hochwertig, bezugsfertig
- Barrierefrei mit Aufzug
- Kaltmiete 930,- EUR, 50,- EUR Stellplatz 270,- Heiz- und Nebenkosten
- 2.790,- EUR Kaution
- Wohnzimmer Echtholzparkett oder Vinyl, Küche gefliest,
- Großformatige Fliesen im Bad, Im Flure Fliesen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer Echtholzparkett oder Vinyl
- Wände tapeziert mit Wies, weiß
- Fußbodenheizung, Zentrale Wärmepumpe
- Design Raumthermostate, Lichttaster und Rolllantaster
- Elektrische Rollläden, Videogegensprechanlage
- Bodentiefe isolierverglaste Fenster
- Modernes Bad mit ebenerdige Duschablauf Duschabtrennung,
- Handtuchheizkörper und bodennäher Duschwanne,
- Gäste WC mit Waschbecken
- Eigener Abstellraum, Waschmaschinenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- PKW-Stellplatz, Breitbandverkabelung im Haus verfügbar
- Einbauküche mit Geräten: nach Wunsch gegen Zuzahlung



Alle Maße und Angaben sind festzulegen und unverändert, verbindlich für die Ausführung sind auch die beizufolgende Unterlagen. Zu beachten ist, dass die auf diesem Plan verzeichneten Inhalte den aktuellen Planungsstand von 09.2023 widerspiegeln. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen bedürfen der Einverständigung vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf beherrschenden Aufgaben beruhen. In den Grundrissen oder sonstigen Darstellungen sind eingeschlossene Maßnahmen, Schäden, Befreiungen oder Änderungen oder sonstigen Qualitätsgewissheiten oder die Gestaltung, Beibehaltung der Nutzungsbedingungen sind nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Stand 09.2023

*Wohnlage Am Wärenberg*

Waren/Müritz

## WOHNUNG 2

Edgeschoss  
3 Zimmer – ca. 84,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### MZ-3/WG2

EG	R-2.1	Rur	10,52
EG	R-2.2	Wohnen Küche Essen	32,19
EG	R-2.3	Schlafzimmer	14,60
EG	R-2.4	Kind	9,67
EG	R-2.5	Bad	7,44
EG	R-2.6	WC	1,70
EG	R-2.7	Abstellraum	3,51
EG	R-2.8	Abstellraum 2	1,64
EG	R-2.9	Terrasse (5,90)	2,95 50%

Wohnfläche **84,23 m<sup>2</sup>**

Beratung und Vermietung: KSB Bauträger und Immobilien GmbH

0385 - 2088882 - waren@ksb-immo.de

Projektgesellschaft:  
KSB Projektgesellschaft I UG

**KSB**

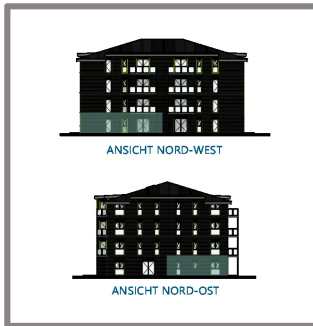
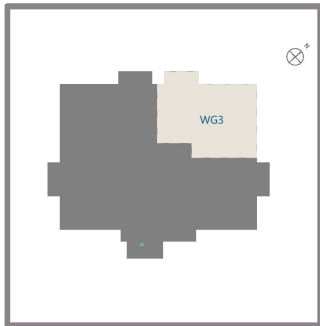
# Exposé - Grundrisse

## Ausstattung WG 3

3 Zimmer Wohnung mit Terrasse 84,23 qm

Vermietung voraussichtlich ab 01.06.2024

- KfW 55 Effizienzhaus
- Ausstattung hochwertig, bezugsfertig
- Barrierefrei mit Aufzug
- Kaltmiete 930,- EUR, 50,- EUR Stellplatz 270,- Heiz- und Nebenkosten
- 2.790,- EUR Kaution
- Wohnzimmer Echtholzparkett oder Vinyl, Küche gefliest,
- Großformatige Fliesen im Bad, Im Flure Fliesen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer Echtholzparkett oder Vinyl
- Wände tapeziert mit Wies, weiß
- Fußbodenheizung, Zentrale Wärmepumpe
- Design Raumthermostate, Lichttaster und Rollladentaster
- Elektrische Rollläden, Videogegensprechanlage
- Bodentiefe isolierverglasete Fenster
- Modernes Bad mit Ebenerdige Duschablauf Duschabtrennung,
- Handtuchheizkörper und bodennäher Duschwanne,
- Gäste WC mit Waschbecken
- Eigener Abstellraum, Waschmaschinenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- PKW-Stellplatz, Breitbandkabelung im Haus verfügbar
- Einbauküche mit Geräten: nach Wunsch gegen Zuzahlung



Alle Maße und Angaben sind festlegend und unverändert, verbindlich für die Ausführung und stellen die bestenfalls vorhandenen Unterlagen dar. Zu beachten ist, dass die auf diesem Plan verzeichneten Inhalte den aktuellen Planungsstand von 09/2023 widerspiegeln. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen bedürfen der Vorabklärung vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf betrieblichen Aufgaben beruhen. In den Grundrissen oder sonstigen Darstellungen sind eingeschlossene Maßnahmen, Flächen, Befestigungen oder Ankerhaltungen oder sonstigen konstruktiv-technischen oder gestaltungsbearbeitung der Nachtragsunterlagen sind nur dann Vertragsbestandteil, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Stand 09/2023

*Wohnanlage Am Wärenberg*

Waren/Müritz

## WOHNUNG 3

Edgeschoss  
3 Zimmer – ca. 84,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### HZ-3/WG3

EG	R-3.1	Ruhr	10,52
EG	R-3.2	Wohnen Küche Essen	32,19
EG	R-3.3	Schlafzimmer	14,60
EG	R-3.4	Kind	9,67
EG	R-3.5	Bad	7,44
EG	R-3.6	WC	1,70
EG	R-3.7	Abstellraum	3,51
EG	R-3.8	Abstellraum 2	1,64
EG	R-3.9	Terrasse (5,90)	2,96 50%

Wohnfläche **84,23 m<sup>2</sup>**

Beratung und Vermietung: KSB Bauträger und Immobilien GmbH

0385 - 2088882 - waren@ksb-immo.de

Projektgesellschaft:  
KSB Projektgesellschaft I UG

**KSB**

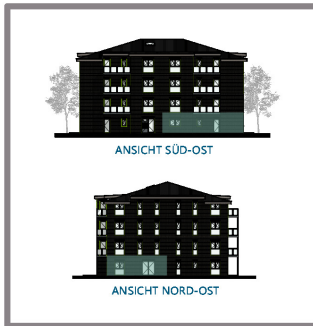
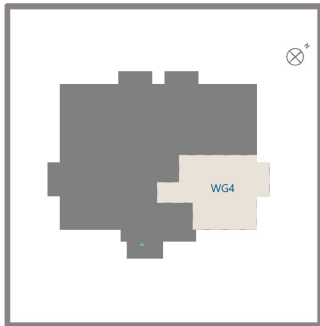
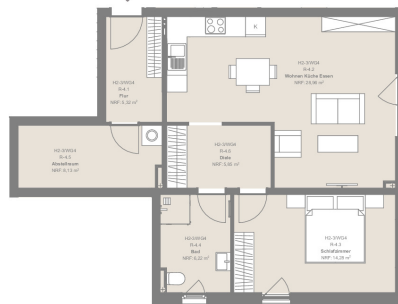
# Exposé - Grundrisse

## Ausstattung WG 4

### 2 Zimmer Wohnung mit Terrasse 71,89 qm

Vermietung voraussichtlich ab 01.06.2024

- KfW 55 Effizienzhaus
- Ausstattung hochwertig, bezugsfertig
- Barrierefrei mit Aufzug
- Kaltmiete 790,- EUR, 50,- EUR Stellplatz 230,- Heiz und Nebenkosten
- 2.370,- EUR Kaution
- Wohnzimmer Echtholzparkett oder Vinyl, Küche gefliest,
- Großformatige Fliesen im Bad, Im Flure Fliesen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer Echtholzparkett oder Vinyl
- Wände tapeziert mit Wies, weiß
- Fußbodenheizung, Zentrale Wärmepumpe
- Design Raumthermostate, Lichttaster und Rolllantaster
- Elektrische Rollläden, Videogegensprechanlage
- Bodentiefe isolierverglaste Fenster
- Modernes Bad mit ebenerdige Duschauflauf Duschabtrennung
- Handtuchheizkörper
- Eigener Abstellraum, Waschmaschinenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- PKW-Stellplatz, Breitbandkabelung im Haus verfügbar
- Einbauküche mit Geräten: nach Wunsch gegen Zuzahlung



Alle Maße und Angaben sind festzulegen und unverändert, verbindlich für die Ausführung sind sowie die beauftragten Unterlagen. Zu beachten ist, dass die auf diesem Plan vorgeschriebenen Inhalte den aktuellen Planungsstand von 09.2023 widerspiegeln. Änderungen in der Planung, der Ausführung und den vorgesehenen Baustufen bedürfen der Einräumung, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf betrieblichen Aufgaben beruhen. In den Grundrissen oder sonstigen Darstellungen sind eingeschlossene Maßnahmen, Flächen, Befestigungen oder Anordnungen oder sonstigen Ausstattungsgestaltungen oder die Gestaltung, Befestigung der Nachbargrundstücke und nur dann Vertragsbestandteile, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Stand 09.2023

*Wohnlage Am Warenberg*

Waren/Müritz

## WOHNUNG 4

Edgeschoss  
2 Zimmer – ca. 71,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### H2-3/WG4

EG	R-4.1	Flur	5,32
EG	R-4.2	Wohnen Küche-Essen	28,96
EG	R-4.3	Schlafzimmer	14,28
EG	R-4.4	Bad	6,22
EG	R-4.5	Abstellraum	8,13
EG	R-4.6	Diele	5,85
EG	R-4.7	Terrasse (5,90)	2,96 50%
Wohnfläche			<b>71,72 m<sup>2</sup></b>

Beratung und Vermietung: KSB Bauträger und Immobilien GmbH

0385 - 2088882 - waren@ksb-immo.de

Projektgesellschaft:  
KSB Projektgesellschaft I UG

**KSB**

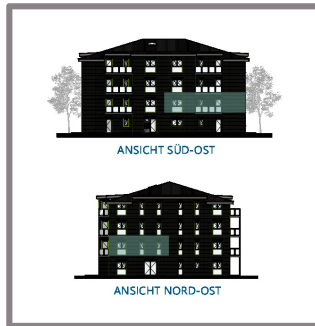
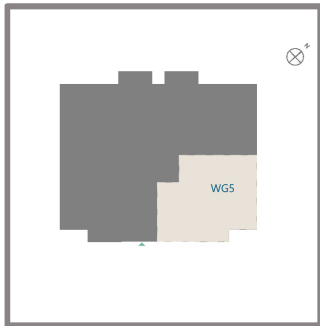
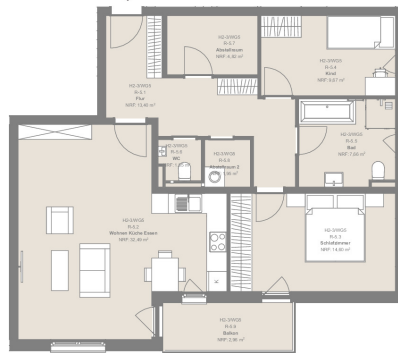
# Exposé - Grundrisse

## Ausstattung WG 5

### 3 Zimmer Etagenwohnung mit Balkon 89,40 qm

Vermietung voraussichtlich ab 01.06.2024

- KfW 55 Effizienzhaus
- Ausstattung hochwertig, bezugsfertig
- Barrierefrei mit Aufzug
- Kaltmiete 1030,- EUR, 50,- EUR Stellplatz 280,- Heiz- und Nebenkosten
- 3.090,- EUR Kaution
- Wohnzimmer Echtholzparkett oder Vinyl, Küche gefliest,
- Großformatige Fliesen im Bad, Im Flure Fliesen
- Schlafzimmer und Kinderzimmer Echtholzparkett oder Vinyl
- Wände tapeziert mit Wies, weiß
- Fußbodenheizung, Zentrale Wärmepumpe
- Design Raumthermostate, Lichttaster und Rolllantaster
- Elektrische Rollläden, Videogegensprechanlage
- Bodentiefe isolierverglaste Fenster
- Modernes Bad mit Ebenerdige Duschablauf Duschabtrennung,
- Handtuchheizkörper und bodennaher Duschwanne,
- Gäste WC mit Waschbecken
- Eigener Abstellraum, Waschmaschinenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradschuppen
- PKW-Stellplatz, Breitbandverkabelung im Haus verfügbar
- Einbauküche mit Geräten: nach Wunsch gegen Zuzahlung



Alle Maße und Angaben sind festlegend und unverändert, verbindlich für die Ausführung und stellen die bestenfalls vorliegenden Unterlagen dar. Zu beachten ist, dass die auf diesem Plan verzeichneten Inhalte den aktuellen Planungsstand vom 09.2023 widerspiegeln. Änderungen in der Planung, der Ausführungsart und den vorgesehenen Baustoffen bedürfen der Einverständigung vor, soweit sie sich technisch als zweckmäßig oder notwendig erweisen oder auf besonderen Aufgaben beruhen. In den Grundrissen oder sonstigen Darstellungen sind eingeschlossene Maßnahmen, Schäden, Beeinträchtigungen der Außenanlagen oder sonstigen Anlageneigenschaften oder die Gestaltung/Belegung der Nachbargrundstücke und nur dann vermerkt, wenn sie in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Stand 09.2023

*Wohnlage Am Warenberg*

Waren/Müritz

## WOHNUNG 5

1 Obergeschoss  
3 Zimmer – ca. 89,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### MZ-3/WG5

DG1	R-5.1	Ruhr	13,40
DG1	R-5.2	Wohnen Küche Essen	32,49
DG1	R-5.3	Schlafzimmer	14,60
DG1	R-5.4	Kind	9,67
DG1	R-5.5	Bad	7,66
DG1	R-5.6	WC	1,85
DG1	R-5.7	Abstellraum	4,82
DG1	R-5.8	Abstellraum 2	1,95
DG1	R-5.9	Balkon (5,92)	2,95 50%

Wohnfläche **89,40 m<sup>2</sup>**

Beratung und Vermietung: KSB Bauträger und Immobilien GmbH

0385 - 2088882 - waren@ksb-immo.de

Projektgesellschaft:  
KSB Projektgesellschaft I UG

**KSB**

# Exposé - Anhänge

1.

