

# Exposé

## Wohnung in Bad Kleinen

**Attraktive 2-Zimmer, Gut geschnittene Wohnung mit  
großem Balkon in starker Lage**



Objekt-Nr. OM-463739

### Wohnung

Verkauf: **118.000 €**

Ansprechpartner:  
Ronny Horn

Gallentiner Chaussee 3  
23996 Bad Kleinen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.12.2026
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

Verkauf von privat: Es fällt keine Maklerprovision für den Käufer an!

Frisch renoviert: Vollständige Sanierung/Renovierung im Dezember 2025.

Erstbezug nach Renovierung: Seit Anfang dieses Jahres neu und solide vermietet.

Geplanter Übergang: Der Verkauf ist aus steuerlichen Gründen für November/Dezember avisiert – ideal für Ihre Kauf- und Finanzierungsplanung.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hervorragend aufgeteilte 2-Zimmer-Etagenwohnung, die sich ideal als langfristige und unkomplizierte Kapitalanlage eignet. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> (reine Bodenfläche inkl. Balkon sogar über 68 m<sup>2</sup>) und besticht durch einen außergewöhnlich großzügigen Wohnbereich.

Das Objekt befindet sich in einem absolut neuwertigen Zustand, da im Dezember 2025 eine vollständige Renovierung durchgeführt wurde. Seit Anfang dieses Jahres ist die Wohnung neu an einen zuverlässigen Mieter vermietet. Sie profitieren somit ab dem ersten Tag von einer zeitgemäßen Miete und einem frischen, reibungslosen Mietverhältnis ohne anstehenden Renovierungsstau.

Ein besonderes Highlight ist der riesige Balkon, der viel Platz im Freien bietet und direkt von der Küche sowie dem Wohnzimmer aus im Blickfeld liegt.

Ausstattung

Großzügiges Wohnzimmer: Das lichtdurchflutete Herzstück der Wohnung – hell, geräumig und mit direktem Zugang zum großen Balkon.

Küche: Separate, praktisch gelegene Küche inklusive gepflegter Einbauküche. Besonderes Extra: Ein Fenster mit direktem Blick auf den Balkon.

Badezimmer: Hell gefliestes Wohlfühlbad, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne.

Schlafzimmer: Gemütliches und gut geschnittenes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Bett und Kleiderschränke.

Flur & Abstellraum: Der Flurbereich verbindet alle Räume optimal. Ein separater Abstellraum (ca. 1,5 m<sup>2</sup>) direkt in der Wohnung sorgt für wertvollen, zusätzlichen Stauraum.

Riesiger Balkon: Eine fantastische Grundfläche, die echten Mehrwert und Lebensqualität bietet.

Zustand: Top-Zustand durch die umfassende Renovierung im Dezember 2025 (frische Böden, Wände und moderner Gesamteindruck).

Eckdaten im Überblick

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 63 m<sup>2</sup> (Grundfläche ca. 68 m<sup>2</sup>)

Zustand: Frisch renoviert (Dezember 2025)

Vermietungsstatus: Seit Anfang dieses Jahres neu vermietet

Provision: Keine (Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer)

Verfügbarkeit / Wirtschaftlicher Übergang: Geplant für November / Dezember (aus steuerlichen Gründen des Verkäufers)

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

# Lage

Da Bad Kleinen vor allem durch seine Lage am See und die hervorragende Bahnanbindung punkten kann, ist dieser Text besonders attraktiv für Mieter, die im Grünen wohnen, aber in den umliegenden Städten arbeiten wollen.

Lagebeschreibung: Naturverbundenes Wohnen mit erstklassiger Anbindung

Die angebotene Wohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Bad Kleinen (23996), malerisch gelegen am Nordwestufer des Schweriner Sees – dem viertgrößten See Deutschlands. Bad Kleinen verbindet einen hohen Erholungswert inmitten der mecklenburgischen Seenlandschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur und ist deshalb ein äußerst gefragter Wohnort für Singles, Paare und Pendler.

Hervorragende Infrastruktur & Nahversorgung

Der Ort bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar sind verschiedene Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke sowie Arztpraxen. Auch Schulen, Kitas und Sportvereine machen die Gemeinde sehr lebenswert.

Ein Traum für Naturliebhaber

Die direkte Nähe zum Schweriner See prägt den hohen Freizeitwert der Region. Ob Spaziergänge am Ufer, Radtouren um den See, Wassersport oder Entspannung am Badestrand, die Natur liegt hier direkt vor der Haustür.

Perfekte Verkehrsanbindung (Ideal für Pendler)

Das absolute Alleinstellungsmerkmal von Bad Kleinen ist seine Funktion als wichtiger Eisenbahnknotenpunkt in Mecklenburg-Vorpommern. Vom Bahnhof Bad Kleinen aus bestehen exzellente, direkte Regional- und Fernverkehrsverbindungen:

Schwerin (Landeshauptstadt): in ca. 10–12 Minuten erreichbar

Wismar (Ostseeküste / Hochschule): in ca. 15 Minuten erreichbar

Rostock / Lübeck: in ca. 45–50 Minuten erreichbar

Selbst die Metropolen Hamburg und Berlin sind durch Direktverbindungen komfortabel erreichbar.

Auch mit dem Auto ist man bestens angebunden: Die Landeshauptstadt Schwerin sowie die Hansestadt Wismar sind über die Bundesstraße B106 schnell erreicht. Die Autobahnen A20 (Ostseeautobahn) und A14 sind nur wenige Kilometer entfernt und garantieren eine schnelle überregionale Anbindung.

Fazit zur Lage:

Für Kapitalanleger bietet Bad Kleinen ein stabiles und zukunftssicheres Umfeld. Durch die Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Schwerin und Wismar sowie der Ostseeküste zieht der Ort kontinuierlich Mieter an, die die Ruhe am Wasser schätzen, aber beruflich flexibel bleiben wollen. Eine perfekte Kombination aus Lebensqualität und Mobilität!

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,42 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



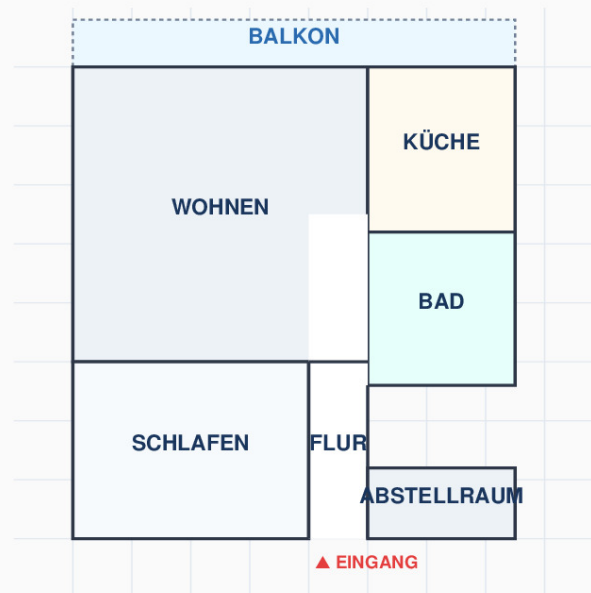
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## PROJEKT-GRUNDRISS: 2-ZIMMER-WOHNUNG

Proportionale Visualisierung basierend auf Ihrer Skizzenvorlage



### Hinweise zur Raumstruktur:

- Dieser Grundriss zeigt ausschließlich die reine Raumaufteilung und Anordnung.
- Alle Angaben zu Quadratmetern und Wandlängen wurden wunschgemäß entfernt.
- Die Proportionen orientieren sich exakt an der von Ihnen bereitgestellten Skizze.