

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Welzin

### Gemütliche 1,5-Zimmer-Wohnung über den Dächern von Welzin



Objekt-Nr. OM-466618

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Kruse

Dorfstraße 7  
23948 Welzin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1994	Energieträger	Gas
Zimmer	1,50	Summe Nebenkosten	130 €
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint Gemütlichkeit, Helligkeit und einen herrlichen Ausblick ins Grüne zu einem ganz besonderen Wohngefühl. Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre, die durch die ruhige Lage und die lichtdurchfluteten Räume entsteht.

Der Wohnbereich mit modernem Laminatboden bietet eine warme und einladende Grundlage für individuelles Wohnen und Wohlfühlen. Große Fenster eröffnen den Blick ins Grüne und lassen viel Tageslicht herein. So entsteht ein Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen kann.

Die Einbauküche setzt mit ihrem charaktervollen Design einen stilvollen Akzent und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Hier wird Kochen zum Erlebnis. Die geflieste Küche sowie das ebenfalls geflieste Duschbad überzeugen durch ihre Funktionalität und Pflegeleichtigkeit.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine aufgeräumte Wohnatmosphäre. Besonders attraktiv ist der vorhandene Glasfaseranschluss. Er ermöglicht modernes Arbeiten im HomeOffice ebenso wie entspannte Streaming-Abende und passt perfekt zu einem zeitgemäßen Lebensstil.

**BAD**

**ABSTELLRAUM**

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Stellplatz sowie zusätzliche

Gästeparkplätze direkt am Haus.

Eine Wohnung, die nicht nur Raum bietet, sondern ein echtes Zuhause schafft. Ruhig gelegen, lichtdurchflutet und mit einem wunderbaren Blick ins Grüne.

Der Lenorenhof blickt auf eine lange Geschichte zurück und wurde im Jahr 1900 errichtet. Im Jahr 2014 erfolgte eine umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes, bei der besonderer Wert auf eine energetische Optimierung gelegt wurde. In diesem Zuge wurden unter anderem neue Fenster eingebaut und die Gebäudehülle fachgerecht gedämmt, sodass heute ein zeitgemäßer Wohnkomfort gewährleistet ist.

Das Gebäude wird aktuell über eine Gasheizung beheizt und verbindet damit den Charme eines historischen Hauses mit moderner technischer Ausstattung.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Lage des Lenorenhofs. Am Feldrand gelegen, bietet das Haus eine ruhige und naturnahe Umgebung. Trotz der ohnehin schon dörflichen Lage entsteht hier ein Gefühl von Alleinlage, das für eine besondere Wohnqualität sorgt. Die umliegende Natur schafft eine entspannte Atmosphäre und lädt dazu ein, nach einem langen Arbeitstag oder auch nach dem HomeOffice zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu tanken.

Der Lenorenhof vereint auf besondere Weise historischen Charakter, moderne Sanierung und eine außergewöhnlich ruhige Lage im Grünen.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in Welzin (Gemeinde Damshagen), idyllisch gelegen im beliebten Klützer Winkel in Mecklenburg-Vorpommern. Die ruhige Dorflage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und den freien Blick über Felder und Wiesen aus – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld abseits des städtischen Trubels suchen. Die nächstgelegene Kleinstadt Klütz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine solide Grundversorgung. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Apotheke sowie gastronomische Angebote. Auch eine Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen sind dort vorhanden. Für eine erweiterte Infrastruktur stehen die Städte Grevesmühlen (ca. 15–20 Minuten) und Wismar (ca. 25–30 Minuten) zur Verfügung. Diese bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Fachärzte sowie kulturelle Angebote. Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Ostsee: Der beliebte Badeort Boltenhagen ist in etwa 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar und lädt zu erholsamen Stunden am Meer ein. Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das Straßennetz. Die Autobahn A20 (Anschlussstelle Grevesmühlen) ist in ca. 20 Minuten erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung in Richtung Lübeck und Rostock. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ebenfalls in Grevesmühlen. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der regionalen Zentren.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



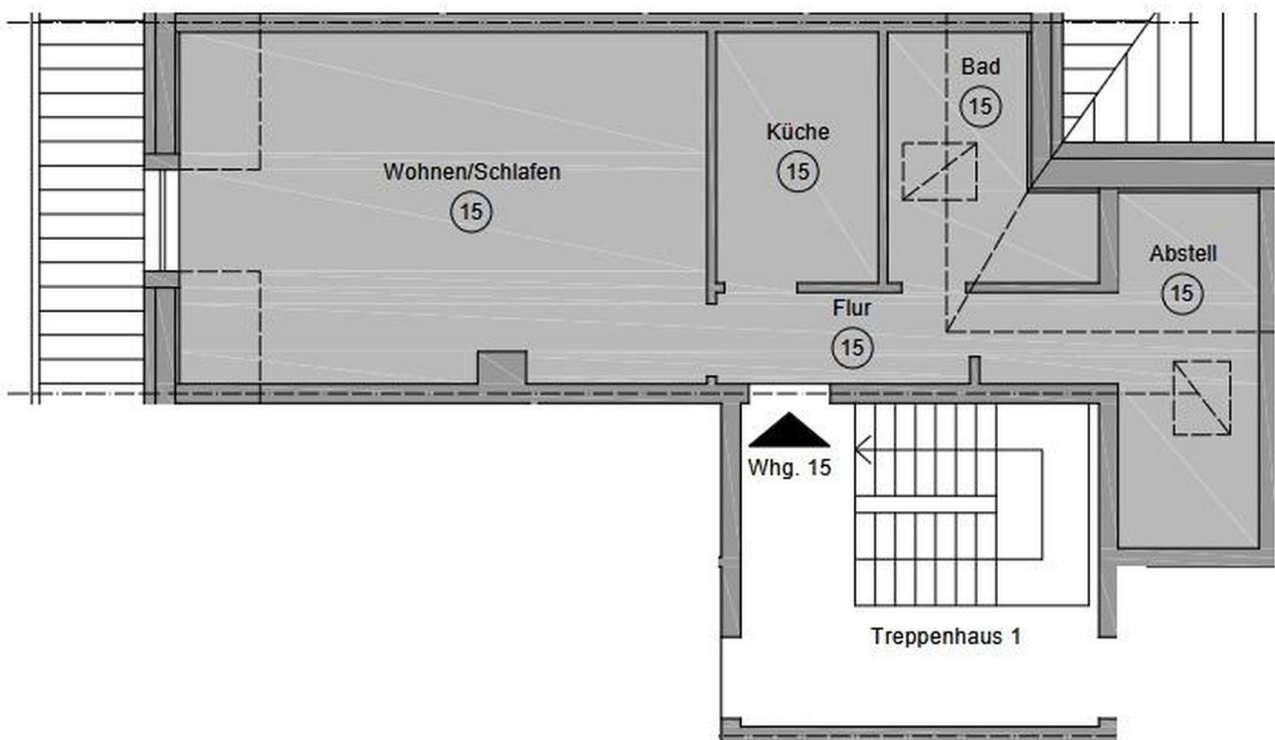
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

**GROSZÜGIGE 1,5-ZIMMERWOHNUNG IN RUHIGER DORFLAGE UND OSTSEENÄHE**



**AB SOFORT VERFÜGBAR**

Lenoren-Hof  
Dorfstraße 7  
23948 Welzin

Baujahr 1900

1,5 Zimmer Wohnung

49,0 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss

Duschbad

Einbauküche

Breitband-Internetanschluss

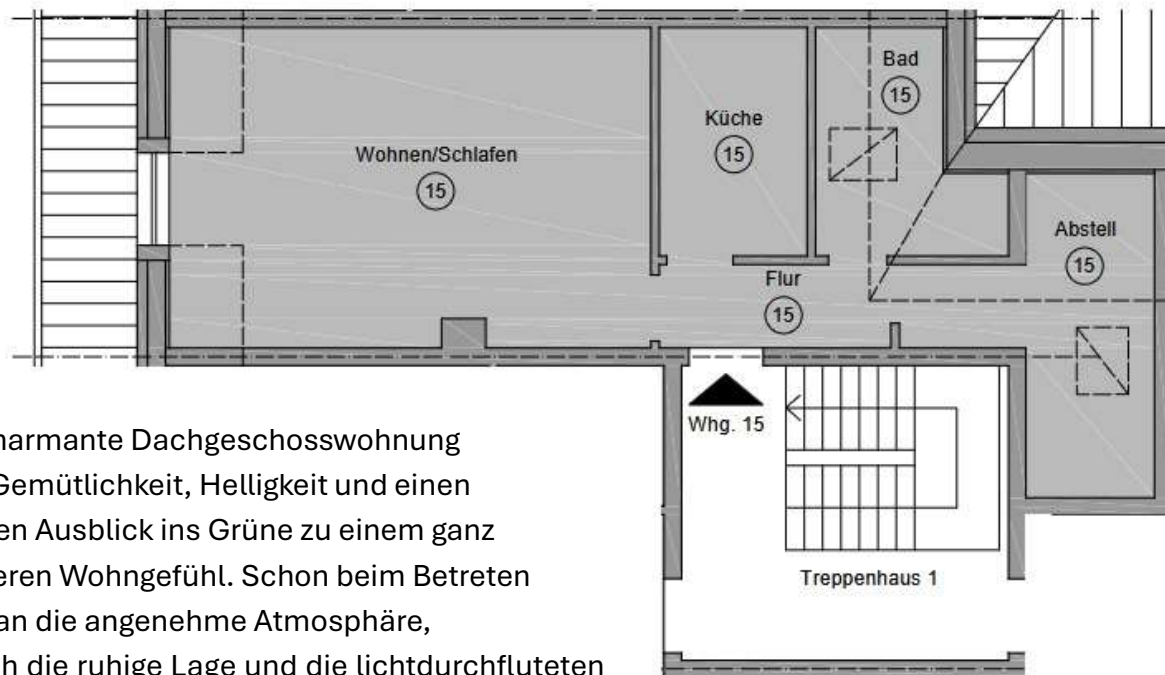
Kaltmieter 400,00€

Nebenkosten 130,00€



**IHR ANSPRECHPARTNER: Stefan-Lukas Benecke · [verwaltung@lenoren.de](mailto:verwaltung@lenoren.de)**

## DIE WOHNUNG – 1,5 Zimmer – 49m<sup>2</sup> zum wohlfühlen



Diese charmante Dachgeschosswohnung vereint Gemütlichkeit, Helligkeit und einen herrlichen Ausblick ins Grüne zu einem ganz besonderen Wohngefühl. Schon beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre, die durch die ruhige Lage und die lichtdurchfluteten Räume entsteht.

Der Wohnbereich mit modernem Laminatboden bietet eine warme und einladende Grundlage für individuelles Wohnen und Wohlfühlen. Große Fenster eröffnen den Blick ins Grüne und lassen viel Tageslicht herein. So entsteht ein Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen kann.

Die Einbauküche setzt mit ihrem charaktervollen Design einen stilvollen Akzent und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Hier wird Kochen zum Erlebnis. Die geflieste Küche sowie das ebenfalls geflieste Duschbad überzeugen durch ihre Funktionalität und Pflegeleichtigkeit.

Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstützt eine aufgeräumte Wohnatmosphäre.

Besonders attraktiv ist der vorhandene Glasfaseranschluss. Er ermöglicht modernes Arbeiten im Homeoffice ebenso wie entspannte Streaming-Abende und passt perfekt zu einem zeitgemäßen Lebensstil.



**WOHNBEREICH**



**KÜCHE**

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen eigenen Stellplatz sowie zusätzliche Gästeparkplätze direkt am Haus.

Eine Wohnung, die nicht nur Raum bietet, sondern ein echtes Zuhause schafft. Ruhig gelegen, lichtdurchflutet und mit einem wunderbaren Blick ins Grüne.

## DER LENORENHOF

Der Lenorenhof blickt auf eine lange Geschichte zurück und wurde im Jahr 1900 errichtet. Im Jahr 2014 erfolgte eine umfassende Sanierung des gesamten Gebäudes, bei der besonderer Wert auf eine energetische Optimierung gelegt wurde. In diesem Zuge wurden unter anderem neue Fenster eingebaut und die Gebäudehülle fachgerecht gedämmt, sodass heute ein zeitgemäßer Wohnkomfort gewährleistet ist.

Das Gebäude wird aktuell über eine Gasheizung beheizt und verbindet damit den Charme eines historischen Hauses mit moderner technischer Ausstattung.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Lage des Lenorenhofs. Am Feldrand gelegen, bietet das Haus eine ruhige und naturnahe Umgebung. Trotz der ohnehin schon dörflichen Lage entsteht hier ein Gefühl von Alleinlage, das für eine besondere Wohnqualität sorgt. Die umliegende Natur schafft eine entspannte Atmosphäre und lädt dazu ein, nach einem langen Arbeitstag oder auch nach dem Homeoffice zur Ruhe zu kommen und neue Energie zu tanken.

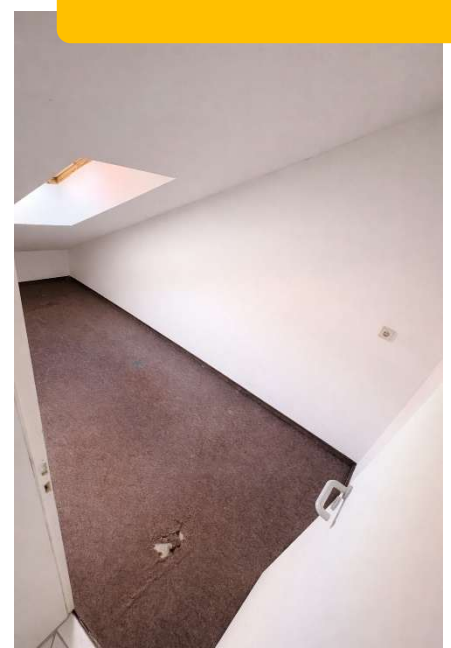
Der Lenorenhof vereint auf besondere Weise historischen Charakter, moderne Sanierung und eine außergewöhnlich ruhige Lage im Grünen.



**BAD**



**ABSTELLRAUM**



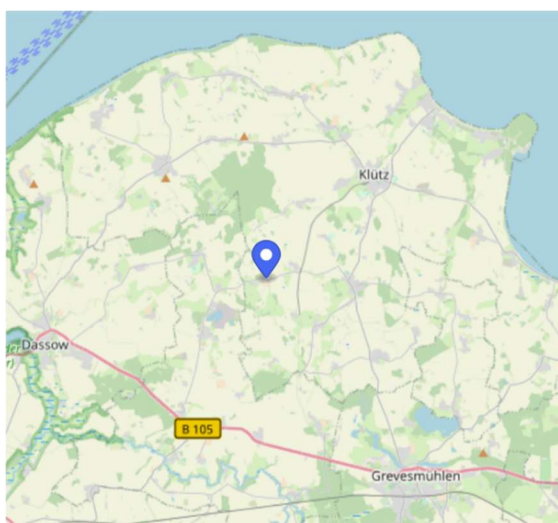
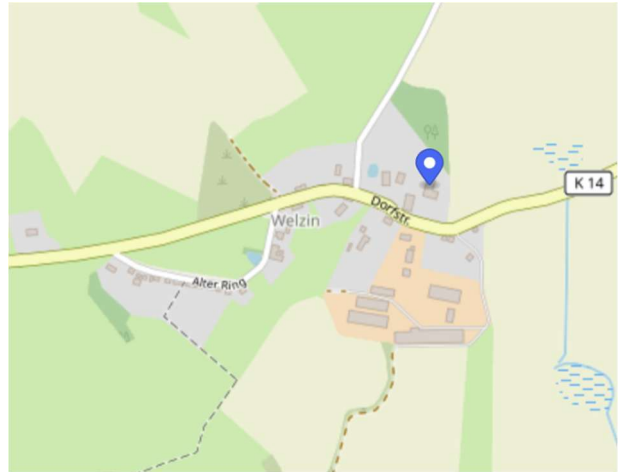
## LAGEBESCHREIBUNG

Die angebotene Wohnung befindet sich in Welzin (Gemeinde Damshagen), idyllisch gelegen im beliebten Klützer Winkel in Mecklenburg-Vorpommern. Die ruhige Dorflage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung und den freien Blick über Felder und Wiesen aus – ideal für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld abseits des städtischen Trubels suchen.

Die nächstgelegene Kleinstadt Klütz ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine solide Grundversorgung. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, eine Apotheke sowie gastronomische Angebote. Auch eine Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen sind dort vorhanden.

Für eine erweiterte Infrastruktur stehen die Städte Grevesmühlen (ca. 15–20 Minuten) und Wismar (ca. 25–30 Minuten) zur Verfügung. Diese bieten zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Fachärzte sowie kulturelle Angebote.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Ostsee: Der beliebte Badeort Boltenhagen ist in etwa 10–15 Minuten mit dem Auto erreichbar und lädt zu erholsamen Stunden am Meer ein.



Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das Straßennetz. Die Autobahn A20 (Anschlussstelle Grevesmühlen) ist in ca. 20 Minuten erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung in Richtung Lübeck und Rostock. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich ebenfalls in Grevesmühlen.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der regionalen Zentren.