

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Schwaan

### Wohnen direkt am Warnowufer



Objekt-Nr. **OM-469653**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **780 € + NK**

18258 Schwaan  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1997	Mietsicherheit	2.340 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	64,84 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	4,53 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	70 €	Etage	2. OG
Heizkosten	110 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	55 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss in einer gepflegten Wohnanlage mit 15 Wohneinheiten verteilt auf 2 Aufgänge. Bestehend aus 2 Zimmern, sowie einem großzügigen Vollbad und einer Einbauküche. Ein praktischer Flur bietet Stauraum und bildet den Eingangsbereich dieser ca. 65qm großen Wohnung. Das zentrale Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Wohnung und misst ca. 19 qm und führt zum Balkon. Vom Flur aus gelangt man links zur Küche, rechts in das geräumige Badezimmer und geradezu rechts in das Wohnzimmer, links in das ruhig gelegene Schlafzimmer.

verteilt auf 2 Aufgänge. Bestehend aus 2 Zimmern, sowie einem großzügigen Vollbad und einer Einbauküche. Ein praktischer Flur bietet Stauraum und bildet den Eingangsbereich dieser ca. 80qm großen Wohnung. Das zentrale Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Wohnung und misst ca. 28qm und führt zur Terrasse. Vom Flur aus gelangt man links zur Küche, rechts in das geräumige Badezimmer und geradezu in das ruhig gelegene Schlafzimmer.

Ein KFZ-Außenstellplatz, sowie ein Kellerersatzraum im Dachgeschoss ergänzen dieses Angebot.

## Ausstattung

- zwei separat begehbare Zimmer
- großzügiger Vollbad mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit Blick auf die Warnow
- Abstellraum im Dachgeschoss
- Kfz-Außenstellplatz

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen Wohngegend von Schwaan, eine idyllische Kleinstadt im Landkreis Rostock in Mecklenburg-Vorpommern.

Zwischen den Städten Rostock und Güstrow liegend verfügt die Kleinstadt Schwaan über einer gut ausgebauten Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten uvm. Mit einer guten Anbindung an das Bahnnetz sowie den schnell erreichbaren Autobahnen A19 und A20, gelangen nicht nur Pendler flexibel auch weiter entfernte Ziele.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Neubau von 48 WE in 18258 Schwaan, Güstrower Str.

Aufmaß für Wohnung Nr. 35, Haus 2 / Dachgeschoß vom 25.02.1997

Netto/m<sup>2</sup>

### Bad:

2,915 m	x	1,975 m	=	5,76	
- 0,805 m	x	0,29 m	=	<u>0,23</u>	5,53

### Flur:

3,87 m	x	2,12 m	=	8,20	
- 0,70 m	x	0,84 m	=	0,29	
		2			
- 1,205 m	x	0,76 m	=	<u>0,92</u>	6,99

### Küche:

2,995 m	x	3,35 m	=	10,03	
+ 0,22 m	x	1,205 m	=	0,27	
- 0,915 m	x	0,50 m	=	0,46	
- 0,875 m	x	0,50 m	=	<u>0,44</u>	9,40

### Schlafzimmer:

3,14 m	x	4,665 m	=	14,65	
+ 4,07 m	+ 2,37 m	x 0,90	=	2,90	
		2			
+ 0,245 m	x	1,20 m	=	0,29	
+ 0,375 m	x	1,44 m	=	0,54	
- 5,565 m	x	0,50 m	=	<u>2,78</u>	15,60

### Abstell:

1,205 m	x	0,76 m	=	0,92	
---------	---	--------	---	------	--

### Wohnzimmer:

3,445 m	x	3,20 m	=	11,02	
+ 2,565 m	x	2,185 m	=	5,60	
+ 3,375 m	x	2,065 m	=	6,97	
+ 1,145 m	x	1,10 m	=	0,63	
		2			
+ 0,22 m	x	1,95 m	=	0,43	
+ 0,30 m	x	1,465 m	=	0,44	
- 3,355 m	x	0,50 m	=	1,68	23,41

# Exposé - Grundrisse

Loggia:

$$\begin{array}{rcll} 2,50 \text{ m} + & 1,98 \text{ m} \times 0,54 & = & 1,21 \\ & 2 & & \\ + & 2,50 \text{ m} \times 1,96 \text{ m} & = & 4,90 \\ - & 0,50 \text{ m} \times 0,50 \text{ m} \times 0,50 & = & 0,13 \\ & & & 5,98 \times 0,5 & 2,99 \end{array}$$

Gesamt Wohnung 35:

64,84

