

Exposé

Dachgeschosswohnung in Stralsund

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit tollem Grundriss



Objekt-Nr. OM-474537

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **976 € + NK**

Ansprechpartner:
Paul Beranek

Kieler Ring 35
18437 Stralsund
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1996	Mietsicherheit	2.778 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,36 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	120 €	Etage	3. OG
Heizkosten	74 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	194 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eine Wohnung, die nicht nur Quadratmeter bietet, sondern ein Zuhause mit durchdachtem Grundriss? Dann könnte diese gepflegte Dachgeschosswohnung genau das Richtige für Sie sein!

Auf ca. 78 m² Wohnfläche erwartet Sie eine clevere Raumaufteilung, die den Wohn- und Schlafbereich voneinander trennt – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige im Homeoffice. Der Grundriss überzeugt hierdurch.

Wohnbereich

- * Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- * Separate Küche
- * Gäste-WC

Privater Bereich

- * Großes Schlafzimmer
- * Kinderzimmer oder Arbeitszimmer
- * Großes Badezimmer mit Badewanne und zwei Waschbecken – perfekt für Familien

Ausstattung

- ✓ ca. 78 m² Wohnfläche
- ✓ 3 Zimmer
- ✓ Balkon
- ✓ Separate Küche
- ✓ Großes Badezimmer mit Badewanne & 2 Waschbecken
- ✓ Zusätzliches Gäste-WC
- ✓ Eigener Stellplatz direkt am Haus
- ✓ Trockener und sauberer Kellerraum
- ✓ Gepflegte Wohnanlage
- ✓ Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Ärzte in unmittelbarer Nähe
- ✓ Gute Verkehrsanbindung Richtung Innenstadt, Rügen, Greifswald und Rostock

Eckdaten

- * Baujahr: 1996
- * Zustand: Gepflegt
- * Heizungsart: Gaszentralheizung
- * Energieausweis: Verbrauchsausweis
- * Endenergieverbrauch: 75,1 kWh/(m²·a)
- * Energieeffizienzklasse: C

Mietkonditionen

- * Kaltmiete Wohnung: 976 €
- * Nebenkostenvorauszahlung: 194 €
- ➡ Warmmiete gesamt: 1.170 €

Voraussetzungen

- * Mindestmietdauer: 2 Jahre

Für die Anmietung setzen wir voraus:

- * Ausgefüllte Mieterselbstauskunft
- * Aktuelle SCHUFA-Auskunft
- * Nachweis eines festen bzw. unbefristeten Arbeitsverhältnisses
- * Ausreichendes und regelmäßiges Einkommen zur dauerhaften Tragbarkeit der Miete

Wir suchen zuverlässige und langfristige Mieter, die ein gepflegtes Zuhause zu schätzen wissen.

Die Mietzahlungen können bequem per SEPA - Lastschriftverfahren eingezogen werden. Zusätzlich wird ein Mietkautionskonto eröffnet, woraus Zinsen generiert und dem Mieter bei Auszug vollständig zur Verfügung stehen.

Interesse?

Dann senden Sie uns bitte direkt eine Nachricht mit folgenden Informationen:

- * Anzahl der einziehenden Personen
- * Beruf und Arbeitgeber
- * Monatliches Nettoeinkommen
- * Gewünschter Einzugstermin
- * Telefonnummer

Anfragen mit vollständigen Angaben werden bevorzugt bearbeitet.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht und darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zeigen zu dürfen!

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine besonders durchdachte und klare Aufteilung in zwei voneinander getrennte Wohnbereiche.

Der vordere Bereich umfasst den Eingangsflur, die Küche, einen praktischen Hauswirtschaftsraum, das Gäste-WC sowie das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse. Die Küche ist sowohl vom Flur als auch direkt vom Wohnzimmer aus erreichbar und fügt sich dadurch optimal in den Wohnbereich ein.

Vom Wohnzimmer führt eine weitere Tür in den privaten Bereich der Wohnung. Hinter dieser Tür befindet sich ein separater Flur, von dem aus das Schlafzimmer, das Kinderbeziehungsweise Gästezimmer sowie das Hauptbadezimmer erreichbar sind.

Das Hauptbadezimmer ist mit einer Dusche und zwei Waschbecken ausgestattet. Zusätzlich steht im vorderen Wohnbereich ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Durch diese Aufteilung entsteht innerhalb der Wohnung eine angenehme Trennung zwischen dem gemeinschaftlichen Wohnbereich und dem privaten Schlafbereich – ideal für Familien, Paare oder Berufstätige im Homeoffice.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich im Kieler Ring 35 im Stralsunder Stadtteil Grünthal-Viermorgen. Der Kieler Ring ist eine ruhige Anliegerstraße mit Tempo 30 und überwiegender Wohnbebauung. Dadurch bietet die Lage ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld abseits des direkten Innenstadtverkehrs.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar. Die Lage eignet sich daher besonders für Familien, Paare und Berufstätige, die kurze Wege und gleichzeitig ein ruhiges Wohnumfeld schätzen.

Die Stralsunder Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Durch die verkehrsgünstige Lage bestehen zudem gute Anbindungen in Richtung Rügen, Greifswald und Rostock.

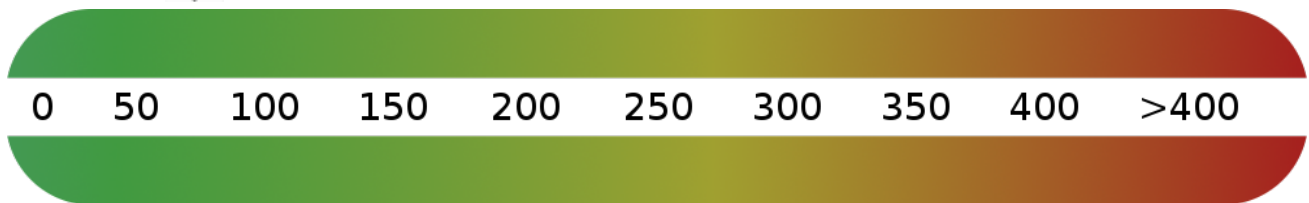
Auch für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und die Erholung im Freien bietet die Umgebung verschiedene Möglichkeiten. Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Flur-Eingangsbereich



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer-Hauptbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-Hauptbereich



Wohnzimmer-Blick auf Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Flur-zweiter Bereich

Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauptbad

Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Keller



Stellplatz

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

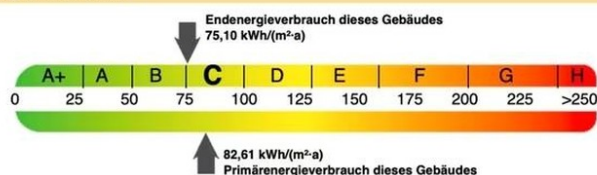
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2018-001628602
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

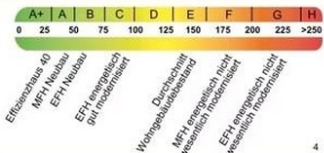
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

75,10 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,10	182.599,20	68.064,00	114.535,20	1,01
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,10	183.032,10	68.064,00	114.968,10	1,01
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,10	190.242,00	68.064,00	122.178,00	1,06
		Leerstandszuschlag		9.538,93	3.480,10	6.058,82	

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{m}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

