

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Doberan

3-Zimmer-Wohnung mit großer Sonnenterrasse inkl. hochwertiger Küche



Objekt-Nr. **OM-250075**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Familie Schellschmidt
Telefon: 0178 8064012

Beethovenstr. 21b
18209 Bad Doberan
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Baujahr | 2023 | Miete Garage/Stellpl. | 50 € |
| Etagen | 2 | Mietsicherheit | 4.000 € |
| Zimmer | 3,00 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche | 105,60 m ² | Zustand | Neuwertig |
| Nutzfläche | 112,60 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Fernwärme | Badezimmer | 1 |
| Nebenkosten | 130 € | Etage | Erdgeschoss |
| Heizkosten | 100 € | Stellplätze | 2 |
| Summe Nebenkosten | 230 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnanlage:

Die architektonisch reizvoll gestaltete Wohnanlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten wurde im August 2023 fertiggestellt und nach neuesten energetischen Vorgaben erbaut. Sie erfüllt den Energieeffizienzstandard KfW 55. Entsprechend gering fallen die Energieebenkosten für die Wohnung aus. Die Wohnanlage verfügt über Aufzüge und ist barrierefrei gestaltet. Unsere 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss befindet sich im abseits der Straße gelegenen Teil der Wohnanlage.

Die Fläche unserer Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Wohnküche:.....40,45 qm
- Schlafzimmer:.....13,79 qm
- Kinder-/Arbeitszimmer:.....12,19 qm
- Flur und Garderobenbereich:..20,10 qm
- Bad:.....7,82 qm
- Abstellraum:.....3,86 qm
- Terrasse:.....13,96 qm (halber Ansatz für Wohnflächenberechnung)

Gesamtnutzfläche:.....112,57 qm

Wohnfläche:.....105,60 qm

Die Wohnung ist seit August 2023 im Erstbezug vermietet. Da sich unsere Mieter nun selbst eine Immobilie zugelegt haben, ist ein flexibler Termin für die Neuvermietung möglich. Eine individuelle Besichtigung kann in Abstimmung erfolgen.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung:

- 14 qm große Terrasse mit Gartenzugang und sonniger Südwest-Ausrichtung
- hochwertige Markeneinbauküche im Wert von EUR 15.000,00 im Mietpreis enthalten; offene Bauweise mit Kochinsel inkl. Kochfeld und integriertem Dunstabzug
- helle und freundliche Raumgestaltung durch bodentiefe Terrassenfenster in jedem Zimmer
- Terrassentüren in allen Zimmern und der Küche
- elektrisch bedienbare Rollläden in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- italienische Fliesen in Eichendielenoptik im gesamten Wohnbereich; trittschallgedämpfter

Laminatboden im Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer

- gefliestes Vollbad mit Dusche (Echtglas-Duschabtrennung), Wanne und Handtuchwärmekörper

sowie mit Sanitärausstattung namhafter Hersteller

- Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner
- Internet via WLAN oder LAN-Anschluss in allen Zimmern

- separater Gemeinschaftsraum für Fahrräder mit Stromanschluss für eBikes
- Besonderheit: zur Wohnung gehören zwei Pkw-Stellplätze

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Preise:

Nettokaltmiete für 105,6 qm WF: EUR 1.500,00

Einbauküche im Wert von EUR 15.000,00: inklusive

Nebenkosten: EUR 230,00 (inkl. Heizung und Wasser)

Stellplätze (2 Stück): EUR 50,00 pro Stellplatz

Gesamtmiete inkl. Stellplätzen: EUR 1.830,00

Mietkaution: EUR 4.000,00

Energieausweis:

Wesentliche Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 42,80 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: A

Energieeffizienzstandard: KfW 55 Neubaustandard

Beizubringende Nachweise durch den Mieter:

- Gehaltsabrechnungen der letzten drei Monate
- Mieterselbstauskunft
- Schufa-Eigenauskunft

Die Wohnung ist seit August 2023 im Erstbezug vermietet. Da sich unsere Mieter nun selbst eine Immobilie zugelegt haben, ist ein flexibler Termin für die Neuvermietung möglich.

Eine individuelle Wohnungsbesichtigung können wir nach Absprache durchführen. Wir hoffen, unsere Wohnung hat ihr Interesse geweckt und freuen uns auf ihre Kontaktaufnahme.

Familie Schellschmidt

Lage

Die Lage:

Eines der schönsten Kleinstädte Mecklenburg-Vorpommerns ist das Moorheilbad Bad Doberan. Bekannteste Sehenswürdigkeit der Stadt ist das mittelalterliche Doberaner Münster aus dem 13. Jahrhundert. Viele historische Gebäude wurden in den letzten Jahren liebevoll saniert. Mit der Bäderbahn „Molli“ gelangt man von Bad Doberan über Heiligendamm zum Ostseebad Kühlungsborn direkt an den Ostseestrand. Die sehr gute Verkehrsanbindung nach Rostock und Umgebung macht Bad Doberan für Berufspendler attraktiv. Aufgrund der Nähe zur Ostseeküste und deren Bädern erfreut sich die Stadt auch als Zweitwohnsitz zunehmender Beliebtheit und ist schon länger kein Geheimtipp mehr.

Die Anlage liegt zentrumsnah und dennoch ruhig und idyllisch gelegen an einem kleinen Bach. Gegenüber der Wohnanlage befindet sich das Münster mit seinem Park und idyllischen

Spazierwegen. Von der 14 qm großen Terrasse unserer Wohnung mit sonniger Südwest-Ausrichtung genießen sie einen unverbaubaren Blick auf den Bach.

Zu Fuß erreichen sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Bis zum Zentrum sind es lediglich zwei Minuten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit direkter Nähe zum Zentralen Omnibusbahnhof perfekt.

Die Entfernungen:

Bushaltestelle: 1 min. zu Fuß

Kita: 2 min. zu Fuß

Schulen: 3 min. zu Fuß

Restaurants: 3 min. zu Fuß

Supermarkt: 4 min. zu Fuß

Kino: 5 min. zu Fuß

Banken/ Post: 5 min. zu Fuß

Abenteuerspielplatz: 5 min. zu Fuß

Ärztezentrum: 5 min. zu Fuß

Bahnhof: 15 min. zu Fuß

Krankenhaus: 5 min. mit dem Auto (2,3 km)

Strand: 8 min. mit dem Auto, 22 min. mit dem Rad (6 km)

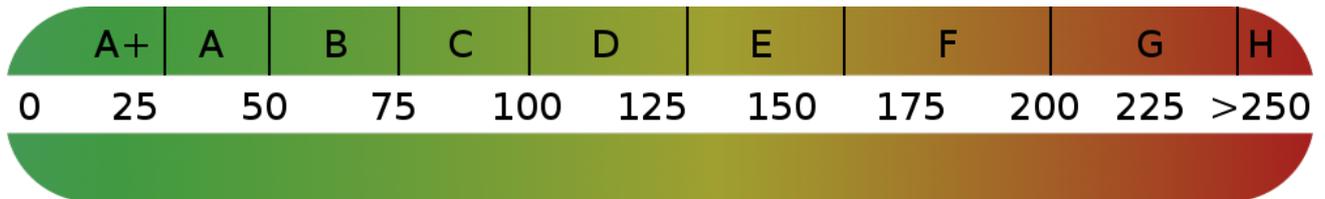
Rostock Zentrum: 18 min. (14,7 km)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 42,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wohnküche

Exposé - Galerie



Kochinsel



Küchenbereich

Exposé - Galerie



Kochfeld mit Dunstabzug



Backofen



Backofen

Exposé - Galerie



Geschirrspüler



Küchenarmatur schwenkbar

Exposé - Galerie



Küchenarmatur schwenkbar



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Fluransicht vom Eingang

Exposé - Galerie



Fluransicht vom Wohnzimmer



Hauswirtschaftsraum



14 qm Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnanlage Außenansicht



Ansicht Haus B mit EG-Wohnung

Exposé - Galerie



Ansicht Haus B



Ansicht Anlage Eingangsseite

Exposé - Galerie

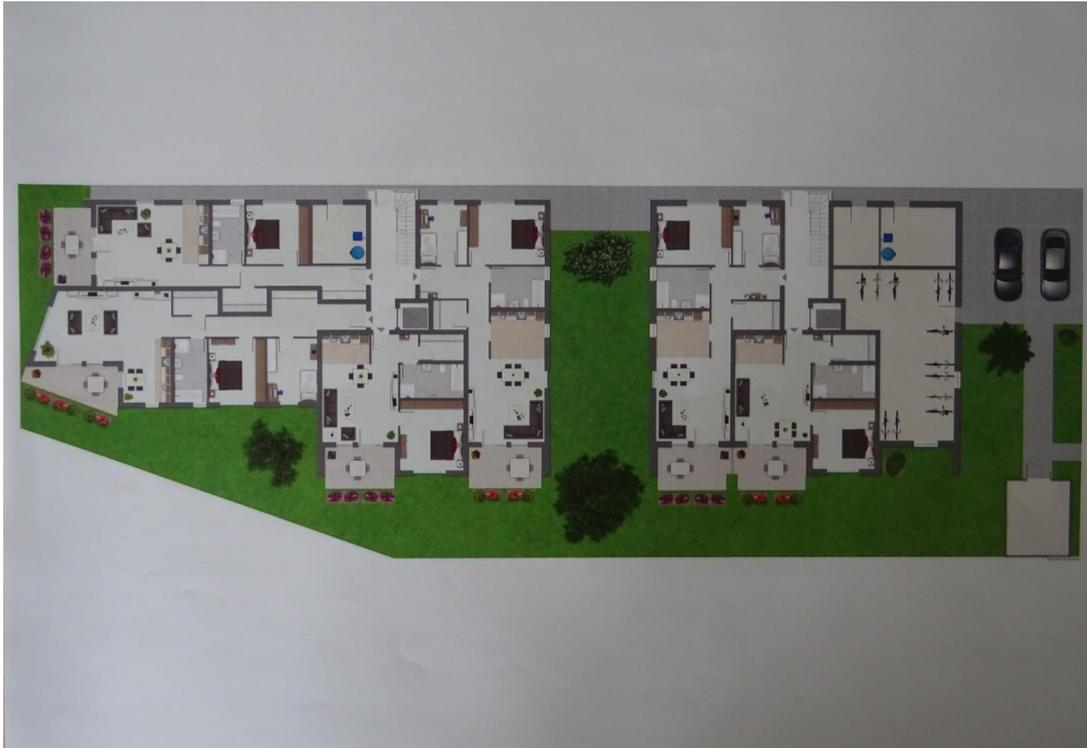


Ansicht Anlage straßenseitig



Aufsicht Grundstück

Exposé - Galerie



Grundrisse aller EG-Wohnungen



Bad Doberaner Münster

Exposé - Galerie



Kurpark Bad Doberan



Altstadt Bad Doberan

Exposé - Galerie

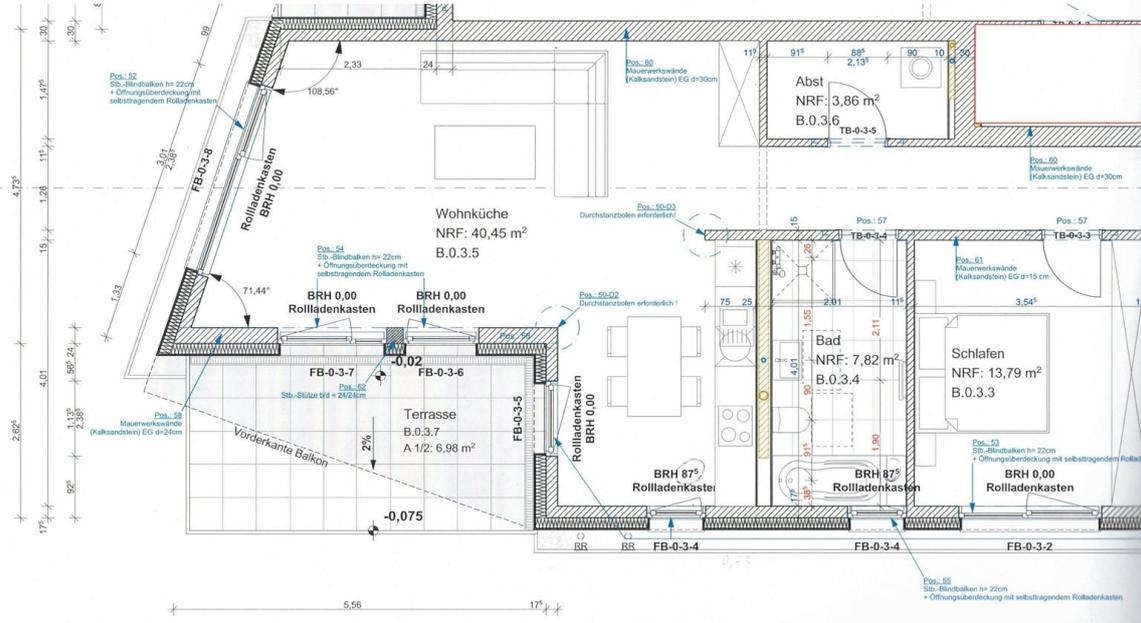


Molli

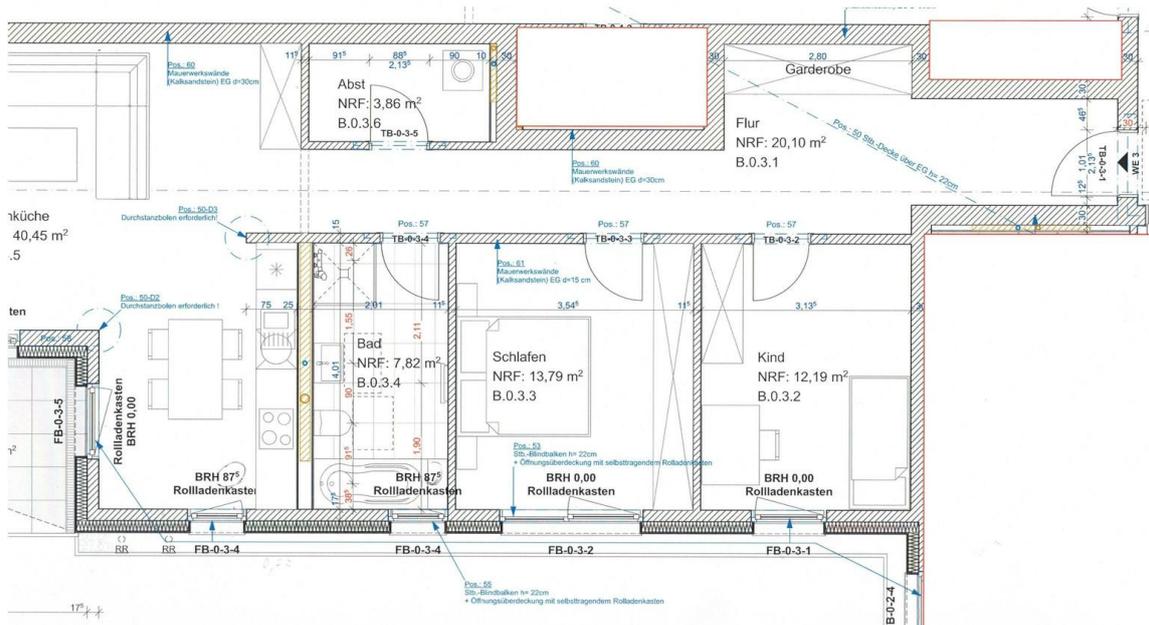


Seebrücke Kühlungsborn

Exposé - Grundrisse



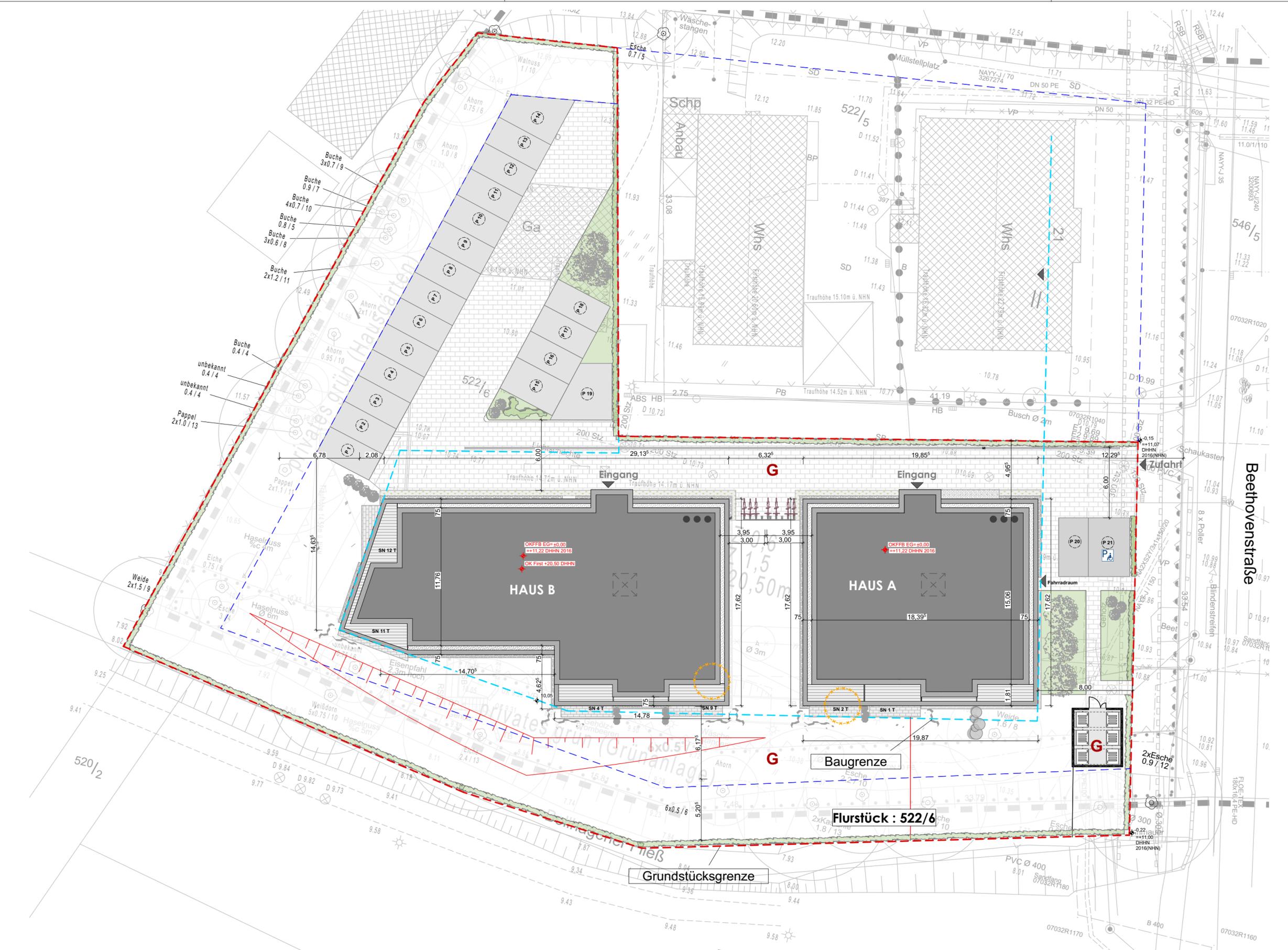
Grundriss Teil 1



Grundriss Teil 2

Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Ansicht Wohnanlage
3. Mieterselbstauskunft



Legende:

Flurstücksnummer 522/6

G Gemeinschaftseigentum

SN 1 T Sondernutzungsrecht für die jeweilige Wohnung (Terrassen)

— — Grundstücksgrenze

N

| Index | Datum | Änderung | Veranlasser |
|-------|-------|----------|-------------|
| | | | |

±0.00 = +11,22 NHN

Bauvorhaben:
Abgeschlossenheitserklärung zum BA
Neubau Mehrfamilienhäuser
 Bad Doberan, Beethovenstraße 21
 BadDoberan(132085), Flur 1, Flurstück 522/6

Bauherr:
Akant-Haus Projekt GmbH
 Zu den Domwiesen 11
 18273 Güstrow

AkantHaus

Planungsphase: **Abgeschlossenheit**

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Plan-Inhalt: Lageplan | Datum: 06.04.2021 | Gepr.: A. KEIPKE |
| Blatt: 0-1 Lageplan | Maßstab: 1:250 | Gez.: N.Kashaninia |

Bauherr:

AK KEIPKE ARCHITEKTEN BDA
 Rosa-Luxemburg-Str. 19 · 18055 Rostock
 Fon: 0381-2526401, Fax: 0381-2526403
 E-Mail: a.keipke@t-online.de
 www.architekt-keipke.de

Datum / Unterschrift:

Lageplan, M.1:250



Mieterselbstauskunft

Angaben zum Mietobjekt:

Mietbeginn: _____

Gewünschter Einzugsstermin: _____

Nettokaltmiete: _____

Betriebskostenvorauszahlungen: _____

Kaution: _____

| Mietinteressent/in | Mietinteressent/in |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Name / Vorname | Name / Vorname |
| Geburtsdatum | Geburtsdatum |
| Familienstand (ledig, verheiratet) | Familienstand (ledig, verheiratet) |
| bisherige Anschrift | bisherige Anschrift |
| Telefon privat | Telefon privat |
| Telefon mobil | Telefon mobil |
| E-Mail-Adresse | E-Mail-Adresse |
| bisheriger Vermieter | bisheriger Vermieter |
| Anschrift/Telefon | Anschrift/Telefon |

| | |
|--|--|
| derzeitiger Arbeitgeber | derzeitiger Arbeitgeber |
| Anschrift/Telefon | Anschrift/Telefon |
| beschäftigt in ungekündigter Stellung seit | beschäftigt in ungekündigter Stellung seit |
| derzeitig ausgeübter Beruf | derzeitig ausgeübter Beruf |
| selbstständig als | selbstständig als |
| aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen) | aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO (bitte Nachweis beifügen) |
| Bankverbindung | Bankverbindung |
| Konto-Nr./ BLZ | Konto-Nr./ BLZ |
| Personalausweisnummer | Personalausweisnummer |

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

| Name | Vorname(n) | Verwandtschafts- grad | Geburtsdatum | Eigenes Einkommen (netto) |
|------|------------|--------------------------|--------------|---------------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Ich / wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:

In die Wohnung werden _____ Personen einziehen.

Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

Ich / wir habe(n) folgende Haustiere: _____

Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis besteht seit _____

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des / der Mieter(s) / Vermieter(s) wegen _____

Über die Räumung meiner / unserer Wohnung war / ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig.

Es bestehen laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen aus:

Teilzahlungsgeschäften in Höhe von _____ € monatlich bis zum _____

Darlehensverpflichtungen in Höhe von _____ € monatlich bis zum _____

Eine bis zum _____ in Höhe von _____ €.

Sonstige Verpflichtungen in Höhe von _____ € monatlich.

Ich / wir habe(n) in den letzten drei Jahren weder eine eidesstaatliche Versicherung / Vermögensauskunft abgegeben, noch erging ein Haftbefehl, noch ist ein solches Verfahren anhängig.

Über mein / unser Vermögen wurde in den letzten fünf Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.

Ich bin / wir sind in der Lage, eine Mietsicherheit von _____ € zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Ich bin / wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des / der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz einverstanden.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist beigelegt.

Eine SCHUFA-Auskunft über meine / unsere finanziellen Verhältnisse ist beigelegt.

Wichtige Hinweise und Tipps

Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sofort fristlos zu kündigen.

Bei der Frage nach dem Familienstand und dem Namen und der Anschrift des bisherigen Vermieters darf der Mieter falsche bzw. keine Angaben machen, ohne dass hieraus ein Kündigungsrecht des Vermieters folgt.

_____, den _____

Mietinteressent/in

Mietinteressent/in