

Exposé

Erdgeschosswohnung in Altefähr

Stilvolle 3 Zi. WE mit Seeblick - Terrasse & Balkon - Rügen Seebad Altefähr -Mieten o. Kaufen?



Objekt-Nr. **OM-306464**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **895 € + NK**

Ansprechpartner:
Alfina GmbH Jochen Harbrink
Telefon: 04502 4287
Mobil: 0171 4135274

18573 Altefähr
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr | 2004 | Mietsicherheit | 2.745 € |
| Zimmer | 3,00 | Übernahme | sofort |
| Wohnfläche | 65,00 m ² | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Nutzfläche | 80,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Gas | Badezimmer | 1 |
| Nebenkosten | 85 € | Etage | Erdgeschoss |
| Heizkosten | 140 € | Stellplätze | 1 |
| Summe Nebenkosten | 225 € | Heizung | Zentralheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 20 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive 3 Zi. EG-Wohnung mit Seeblick und Süd-Terrasse in Top Lage!

Die Wohnung befindet sich in einer perfekten Lage im charmanten Seebad Altefähr, nur 200 m von der idyllischen Strandpromenade. Lassen Sie sich von der zeitlosen Schönheit und der erstklassigen Wohnqualität dieser einzigartigen Eigentumswohnungen beeindrucken. Hier erwartet Sie modernes Wohnen in einer exklusiven und gemütlichen Altbauwohnung in Altefähr auf der schönen Sonneninsel Rügen!

Nur Wohnen auf Zeit oder doch lieber Kaufen?

- Erstbezug nach vollständiger Renovierung u. Modernisierung
- Exklusive 3 Zi. Altbau-WE mit TOP Ausstattung - Einbauküche
- TOP Lage mit Seeblick & Hafенblick in Altefähr
- 3 Zi. selbst Nutzen und bis zu 90 Tage als FeWo vermieten!

Durchschnittliche Warmmiete = ca. 394,- €/mtl.

(siehe Berechnungsbeispiel - Nur auf Anfrage)

- Objekt-Video: <https://www.youtube.com/watch?v=lOh95XhG1E4>
- Weitere 3 Zi. Wohnung im Angebot ab KM: 895,- € zzgl. 20,- € Kfz-Stpl. = 915,- €/mtl."
- Feste Laufzeit min. 30.04.2026 - Verlängerungsoption
- Erwerb als Kapitalanlage = Heute Kaufen und 15.01.2025 bezahlen.

Dieses wunderschöne historische Mehrfamilienhaus (MFH) wurde um 1890 auf robusten Feldsteinfundamenten errichtet und erhebt sich majestätisch gegenüber der imposanten St. Nikolai Kirche. Nach einer aufwendigen Sanierung im Jahr 2004 /2023 entstanden hier 6 Altbauwohnungen. Zwei neue Gauben verleihen dem Gebäude eine elegante Silhouette und schaffen ein helles, einladendes Ambiente mit den neugestalteten Balkonanlagen.

Die Altbauwohnungen zeugen von einer liebevollen Detailverliebtheit, die sich in jedem einzelnen Aspekt widerspiegelt. Wahrer Luxus erwartet Sie auch in den neuen Bädern, wo hochwertige Dornbach-Armaturen und eine exquisite Ausstattung von Villeroy & Boch und ein Duschtempel, der für Ihr Wohlbefinden sorgt.

Nur vier der exklusiven Eigentumswohnungen bieten einen atemberaubenden Seeblick auf den Hafen von Altefähr, sowie einen Blick über den Strelasund auf die beeindruckende Skyline der Hansestadt Stralsund.

Ausstattung

In den 3 Zi. Altbauwohnungen erwartet Sie eine perfekte Balance aus Licht und Komfort. Die Kunststofffenster in originalgetreuer Holzoptik und die neuen Dachflächenfenster schaffen eine angenehme Atmosphäre. Das alte Gebäude wird durch die zwei neuen Gauben elegant und erhält eine helle und einladende Ausstrahlung. Die Balkonanlagen wurden ebenfalls neugestaltet, um den Charme zu unterstreichen.

Die exklusiven 3 Zi. Altbauwohnungen beeindrucken mit einem erstklassigen "Klick-Vinyl DELUXE" Fußboden in warmer Eiche-Isar Optik. Dieser Boden besticht durch sein natürliches Holzdielendesign und ein authentisches Gefühl. Dank der zusätzlichen Kork-Trittschalldämmung ist er äußerst robust, wasserfest und leicht zu pflegen. Der Hersteller gewährt eine lebenslange Garantie für diesen exklusiven Fußbodenbelag in den Wohnbereichen.

Hochwertige Bäder mit dem gewissen Extra!

STEULER Fliesen-DESIGN vereint edle Materialien und liebevoll ausgearbeitete Ideen zu einem einzigartigen Lebenserlebnis - das sind die wahren Steuler-Formate. Inspiriert von der

majestätischen Saint-Christophe-Kathedrale in Ostfrankreich, bringt die Belfort-Serie lebendige Landesgeschichte in Ihre Wohnung und bewahrt die alte Eleganz des Hauses.

Die exklusiven Dornbracht-Armaturen für Ihre Wellness-Oase bieten moderne Inspirationen für exklusives Baddesign mit individuellen Lösungen, die hochwertige Bäder neu definieren. Moderne, hochwertige Duschsysteme tragen langfristig zu Ihrem Wohlbefinden bei und stehen für Nachhaltigkeit. Die Badobjekte von Villeroy & Boch mit zeitloser Eleganz runden das Bad perfekt ab.

Das Haus ist mit einer Wasserenthärtungsanlage ausgestattet, die Quellwasserqualität mit Kalkschutz ohne Salz und Chemie. Zusätzlich gibt es eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die "Power-To-Heat Anlage" nutzt den überschüssigen Solarstrom zusammen mit der Brennwert-Gastherme zur Erwärmung des Warmwassers. Diese nachhaltig Energieerzeugung stärkt Nachhaltigkeitsbilanz des charmanten Altbaus.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Exklusive Eigentumswohnung als Zweitwohnsitz ganzjährig anmieten oder doch lieber Kaufen?

Möchten Sie Ihren Zweitwohnsitz vermieten und zusätzliche Einkünfte generieren?

Verbringen Sie entspannte Urlaube in den exklusiven 3-Zimmer-Altbauwohnungen und verdienen Sie Geld, indem Sie diese z.B. über Airbnb als Ferienwohnung vermieten.

Wenn Sie Ihren Zweitwohnsitz für kurze Zeiträume vermieten möchten, z.B. für einige Tage oder Wochen, haben Sie in der Regel Anspruch auf eine Genehmigung, solange die Vermietung nicht mehr als 90 Tage im Jahr ausmacht. Als Gastgeber erhalten Sie eine Registriernummer, die mit Ihrer Genehmigung verbunden ist. Jeder Gastgeber darf maximal einen Zweitwohnsitz oder eine Hauptwohnung auf Kurzzeitbasis vermieten.

Die Alfina GmbH ist fest entschlossen, weiterhin den Verkauf ihrer Wohnungen in den Vordergrund zu stellen, trotz der aktuellen Marktlage. Wir sind zuversichtlich, dass wir den Wunsch nach Eigenbedarf der neuen Erwerber nicht unnötig einschränken müssen. Um in dieser herausfordernden Immobiliensituation dennoch Einnahmen zu generieren, bieten wir vorübergehend Wohnen auf Zeit an. Die Mietdauer beträgt mindestens 1 Jahr für beide Seiten, bis zum 30.05.2025 und kann bei Bedarf um ein weiteres Jahr verlängert werden.

Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Alle Angaben erfolgen aufgrund von Daten, die uns der Eigentümer zur Verfügung gestellt hat. Eine Haftung für Richtigkeit und/oder Vollständigkeit wird von uns nicht übernommen. Kontaktieren Sie uns gerne telefonisch für ein erstes Beratungsgespräch zur Immobilie.

Besichtigungen können nach vorheriger Terminabsprache vereinbart werden.

Lage

Das Seebad Altefähr liegt am schmalen Meeresarm dem Strelasund. Die Ostsee trennt dort die Insel Rügen von der Hansestadt Stralsund.

Altefähr ist ein Geheimtipp für Erholungssuchende, abseits der großen Touristenströme und trotzdem Stadtnah. Entspannen Sie in der ruhigen Naturoase des Seebads und bewundern Sie die traumhaften Sonnenuntergänge und die besondere Atmosphäre im Hafen. Kulinarische Highlights warten auf Sie in der Italienischen Pizzeria unten am Hafen und im Strandhaus am Südstrand. Der Südstrand in Altefähr bietet einen einzigartigen Blick auf die Skyline Stralsunds und ist nur einen Katzensprung von Ihrer Eigentumswohnung entfernt. Familien, Paare und Wassersportfreunde werden das kühle Nass hier lieben. Die Strandpromenade in Altefähr bietet alles, was das Herz begehrt - von Holzliegen zum Entspannen über einen Grillplatz und Spielplatz bis hin zum Segeln und Angeln.

Das gemütliche Seebad erstreckt sich entlang des Ufers auf einer Fläche von etwa 21 km² und beheimatet rund 1.200 Einwohner. In nur ca. 150 m Entfernung von den angebotenen Wohnungen liegt der Hafen. Auf den Weg dorthin finden Sie eine Surfschule sowie Boots-, Kanu- und Fahrradverleihmöglichkeiten. Es gibt den charmanten Tante-Emmer-Laden "Dit & Dat", die alle bequem zu Fuß erreichbar ist. Von Mai bis Oktober steht zudem eine Personenfähre der "Weißen Flotte" nach Stralsund zur Verfügung. Altefähr bietet eine schnelle Anbindung zu den Attraktionen der Insel Rügen und Stralsund. Sehenswürdigkeiten wie der

Baumwipfelpfad, Karls Erdbeerhof, der Königsstuhl, Ralswiek, die Insel Hiddensee, Kap Arkona, der Rasende Roland, das Ozeaneum Stralsund, das Meeresmuseum, die Störtebecker Brauerei, der Hanse Dom, der Tierpark Stralsund, Fischland-Darß und verschiedene Fähr- und Ausflugsverbindungen mit der Weißen Flotte oder, Radtouren auf dem Rügen-Rundweg sind bequem erreichbar. Info's zur Gemeinde Altefähr: <https://www.altefaehr>

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 88,10 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Hafenanleger & Skyline

Exposé - Galerie



Giebelseite mit Hafenblick



Wohnen u. offene Küche

Exposé - Galerie



Balkon & offene Küche



Balkon mit Morgensonne

Exposé - Galerie



Einbauküche



z.B. mit Esstisch - Muster

Exposé - Galerie



Hochwertiger Dielenboden



Wohnen u. Essen mit Seeblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Seeblick



Stuckleisten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Seeblick



Seeblick aus dem Fenster

Exposé - Galerie



See- und Hafenblick Altfähr



Blick runter zum Hafen

Exposé - Galerie



Exklusives Duschbad



Badobjekte

Exposé - Galerie



Duschtempel



Büro o. Gast

Exposé - Galerie



Südterrasse



Straßenansicht

Exposé - Galerie

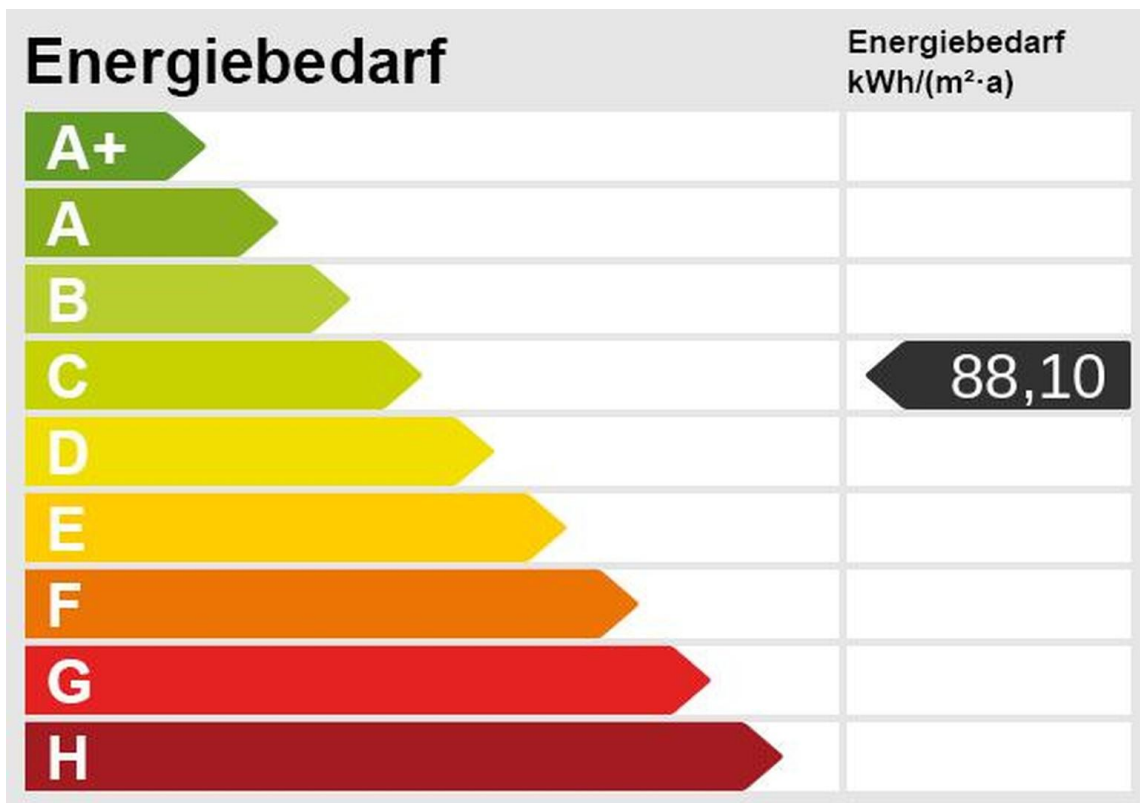


Abstellräumen



Balkone mit Abendsonne

Exposé - Galerie



Energieklasse C - PV-Anlage



St. Nikolai Kirche - Altefähr

Exposé - Galerie



Seemann als Holz - Altefähr



Rügenbrücke

Exposé - Galerie



Skyline von Stralsund



Promenade Altefähre

Exposé - Galerie



Südstrand Altefähr



Italiener in Altefähr

Exposé - Galerie



Toller Blick über den Hafen



Fischbox & Buhne 9

Exposé - Galerie



Buhne 9 - Cocktailbar



Buhne 9 - Segelhafen

Exposé - Galerie



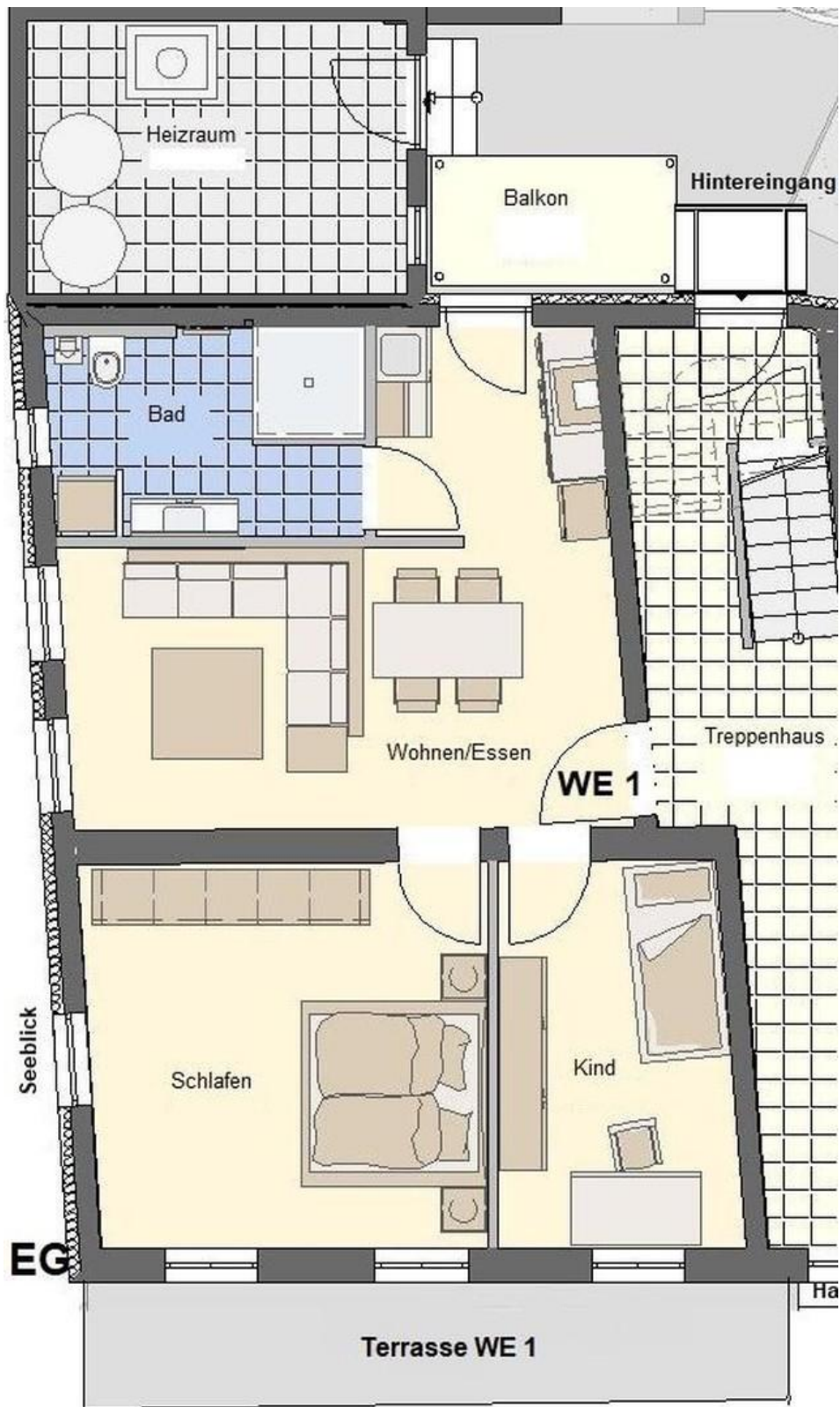
Sonnenuntergang genießen



QR-Code Video WE 1

QR-Code Video WE 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 1 - Altefähr

Exposé - Grundrisse



Grundrisse WE 1-Altefähr

Exposé - Anhänge

1. Mieterselbstauskunft

MIETERSELBSTAUSKUNFT

Teil 1 - Nach Besichtigung der Wohnung / Mietobjekt

Ich bin/Wir sind an der Anmietung folgender Räumlichkeiten interessiert:

(Zimmer / Etage) Straße und Hausnummer: _____

PLZ, Ort: _____

Mietbeginn: _____ Gesamtmiete: _____

Im Rahmen der freiwilligen Selbstauskunft erteile/n ich/wir dem Vermieter nachfolgende Informationen zum Zweck einer möglichen Anmietung des o.g. Mietobjektes:

| Mietinteressent/in | | Mietbürge oder Weitere Mietinteressent/innen |
|-----------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
| Name | | |
| Vorname | | |
| Straße, Nr. | | |
| PLZ, Ort | | |
| Geburtsdatum und -ort | | |
| Telefon | | |
| E-Mail-Adresse | | |
| Beruf | | |
| Nettoeinkommen/Monat (€) | | |
| Arbeitgeber (aktuell) | | |
| Firma/Name | | |
| in ungekündigtem Anstellungsverhältnis ja / nein | | |
| | seit dem | seit dem |

Hinweis und Zustimmung:

Die in dieser freiwilligen Selbstauskunft erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass das angestrebte Mietverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt und abgewickelt werden kann, sowie zu beurteilen, ob der angebotene Wohnraum den Bedürfnissen der **Mietinteressenten** gerecht werden kann (berechtigte Interessen - Art. 6 Abs. 1 f DSGVO). Mit der Unterschrift bestätigen der Mieter oder der Mietbürge die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben. Alle Angaben werden selbstverständlich im Zusammenhang mit der Vermietung der o.g. Mietobjektes vertraulich behandelt. Die elektronisch verarbeitet und gespeichert, sowie die Weitergabe dieser vertrauliche Daten an den Hausverwalter und/oder Vermieter, wird mit der Unterschrift vom Mieter / Mietbürgen ausdrücklich zugestimmt und das ich als Mieter / Mietbürge den Hinweise zur Datenverarbeitung erhalten und gelesen habe.

MIETERSELBSTAUSKUNFT

Weitere Mitbewohner: Außer mir/uns sollen noch weitere Personen das Mietobjekt beziehen:

Weitere Mitbewohner:

Außer mir/uns sollen noch weitere Personen das Mietobjekt beziehen:

| Name | Anschrift | Geboren am | Verhältnis zum Mieter |
|------|-----------|------------|-----------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Die Wohnung wird für _____ Personen benötigt.

- Die Liste der weiteren Mitbewohner ist vollständig.
- Die Gründung einer Wohngemeinschaft ist nicht beabsichtigt.
- Es besteht keinerlei Absicht, das Mietobjekt gewerblich zu nutzen.

Ich/Wir habe/n folgende Haustiere: _____

Ich versichere:

- Über die Räumung meiner/unserer bisherigen Wohnräume war/ist in den letzten 5 Jahren kein Räumungsrechtsstreit anhängig.
- Gegen mich/uns läuft kein Mietforderungsverfahren.
- Gegen mich/uns läuft keine Lohn- bzw. Gehaltspfändung.
- Ich/Wir habe/n weder eine eidesstattliche Versicherung abgegeben, noch ist ein solches Verfahren anhängig.
- Über mein/unser Vermögen wurde in den letzten 5 Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren bzw. Insolvenzverfahren eröffnet und die Eröffnung eines solchen Verfahrens wurde auch nicht mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.
- Ich erkläre/Wir erklären, alle mietvertraglich zu übernehmenden Verpflichtungen leisten zu können, insbesondere die Zahlung von Kautions, Miete und Betriebskosten.
- Ich versichere/Wir versichern mit meiner/unserer Unterschrift, alle Fragen vollständig und wahrheitsgemäß beantwortet zu haben. Falsche Angaben stellen einen Vertrauensbruch dar und berechtigen den Vermieter, den Mietvertrag anzufechten und gegebenenfalls sofort fristlos zu kündigen.

Ort, Datum und Unterschrift Mietinteressent/in

Ort, Datum und Unterschrift 2. Mietinteressent /in

oder **Mietbürge**

MIETERSELBSTAUSKUNFT

Teil 2 - Ich/Wir bitte/n hiermit um Erstellung eines Mietvertrages für das u.g. Mietobjekt.

Mietobjekt

Straße und Hausnummer (Zimmer / Etage): _____

PLZ, Ort: _____

Mietbeginn: _____

Gesamtmiete: _____

| Vertragspartner/in | Weitere Vertragspartner/innen |
|--------------------|-------------------------------|
| Name | |
| Vorname | |
| Straße, Nr. | |
| PLZ, Ort | |
| Telefon | |
| E-Mail-Adresse | |

Raucher

JA

NEIN

Besondere Bemerkungen : _____

Meine / unsere Bankverbindung:

Bank: _____ Kontoinhaber: _____

IBAN.: _____

als Anlagen stelle/n ich/wir folgende Unterlagen zur Verfügung:

- letzten drei Gehaltsnachweise
- weitere Unterlagen zur Bonität: _____
- Kopie Personalausweis/e
- Schufa-Auskunft

MIETERSELBSTAUSKUNFT

Hinweis und Zustimmung:

Die in dieser Selbstauskunft erhobenen personenbezogenen Daten werden vom Vermieter benötigt, um sicherzustellen, dass das angestrebte Mietverhältnis ordnungsgemäß durchgeführt und abgewickelt werden kann, sowie zu beurteilen, ob der angebotene Wohnraum den Bedürfnissen der Mietinteressenten gerecht werden kann (berechtigte Interessen - Art. 6 Abs. 1 f DSGVO). Mit der Unterschrift bestätigen der Mieter oder der Mietbürge die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Angaben. Alle Angaben werden selbstverständlich im Zusammenhang mit der Vermietung der o.g. Wohnung vertraulich behandelt. Die elektronisch verarbeitet und gespeichert, sowie die Weitergabe dieser vertrauliche Daten an den Hausverwalter und/oder Vermieter, wird mit der Unterschrift vom Mieter / Mietbürgen ausdrücklich zugestimmt und das ich als Mieter / Mietbürge den Hinweise zur Datenverarbeitung erhalten und gelesen habe.

Hiermit stimme/n ich/wir zu, das vor dem Mietvertragsabschluss eine Auskunft zur Bonität durch die Firma Creditreform eingeholt werden darf und diese Daten an den Verwalter/Vermieter weitergeleitet werden dürfen.

Personalausweis- NR.:

Personalausweis- NR.:

Ort, Datum und Unterschrift Mietinteressent/in

Ort, Datum und Unterschrift 2. Mietinteressent /in
oder **Mietbürge**