

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Altefähr

**Erstbezug in Altefähr - Exkl. 3 Zi. WE mit Hafenblick -  
Insel Rügen - Mieten o. Kaufen?**



Objekt-Nr. **OM-329297**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **895 € + NK**

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

18573 Altefähr  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2004	Mietsicherheit	2.745 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	01.02.2025
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	85 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	115 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	20 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnung mit Hafenblick ganzjährig anmieten oder lieber kaufen?

Es erwarten Sie eine exklusive 3 Zi. Wohnung mit Seeblick u. Hafenblick, in einer TOP Lage.

Lassen Sie sich von der zeitlosen Schönheit und der erstklassigen Wohnqualität dieser einzigartigen Eigentumswohnungen begeistern. Modern wohnen in einer exklusiven, gemütlichen Altbauwohnung werden vorübergehend vermietet!

Mieten: Nur Wohnen auf Zeit!

- Erstbezug nach vollständiger Renovierung u. Modernisierung
- Exklusive 3 Zi. Altbau-WE mit TOP Ausstattung - Einbauküche
- TOP Lage mit Seeblick & Hafenblick 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://youtu.be/60oaBpCLWYI>
- Weitere 3 Zi. Wohnung im Angebot ab KM: 895,- € zzgl. 20,- € Kfz-Stpl. = 915,- €/mtl."
- befristeter Mietvertrag / Laufzeit min. 30.04.2026 mit Verlängerungsoption
- Erwerben Sie diese traumhafte Wohnung als Zweitwohnsitz / eigene FeWo. KP:

388.000,- €

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 Eigentumswohnungen. 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 das 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 nachhaltige Energieerzeugung stärkt Nachhaltigkeitsbilanz des charmanten Altbaus.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Exklusive Eigentumswohnung als Zweitwohnsitz ganzjährig anmieten!

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 31.04.2025 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 km<sup>2</sup> 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-,

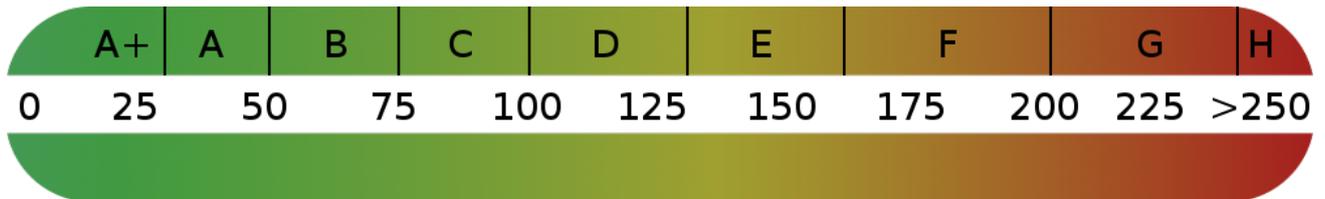
Kanu- und Fahrradverleihmöglichkeiten. Es gibt den charmanten Tante-Emma-Laden "Dit & Dat", die alle bequem zu Fuß erreichbar ist. Von Mai bis Oktober steht zudem eine Personenfähre der "Weißen Flotte" nach Stralsund zur Verfügung. Altefährl bietet eine schnelle Anbindung zu den Attraktionen der Insel 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 Altefährl: <https://www.altefaehr.de>.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



3 Zi. WE mit Hafenblick

# Exposé - Galerie



Top Lage im Seebad Altefähr



Wohnen u. offene E-Küche

# Exposé - Galerie



E-Küche



Balkon u. E-Küche

# Exposé - Galerie



Wohn- u. Esszi. mit Hafenblick



## Klick-Vinyl Eiche Isar

- ✓ Mit Trittschalldämmung aus Kork
- ✓ Fußwarm mit authentischer Haptik
- ✓ Lebenslange Garantie im Wohnbereich
- ✓ Extrem stabil, wasserfest & pflegeleicht
- ✓ Für die Verlegung unter der Küche geeignet



Hochwertiger Fußboden

# Exposé - Galerie



Altbau mit Deckenstuck



großes Schlafzi. - Hafenblick

# Exposé - Galerie



Hafenblick Altefähr



Seeblick auf Stralsund

# Exposé - Galerie



Exklusives Duschbad



Exklusiver Duschtempel

# Exposé - Galerie



Exklusive Badeinrichtung



Süd-Terrasse vor dem Haus

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

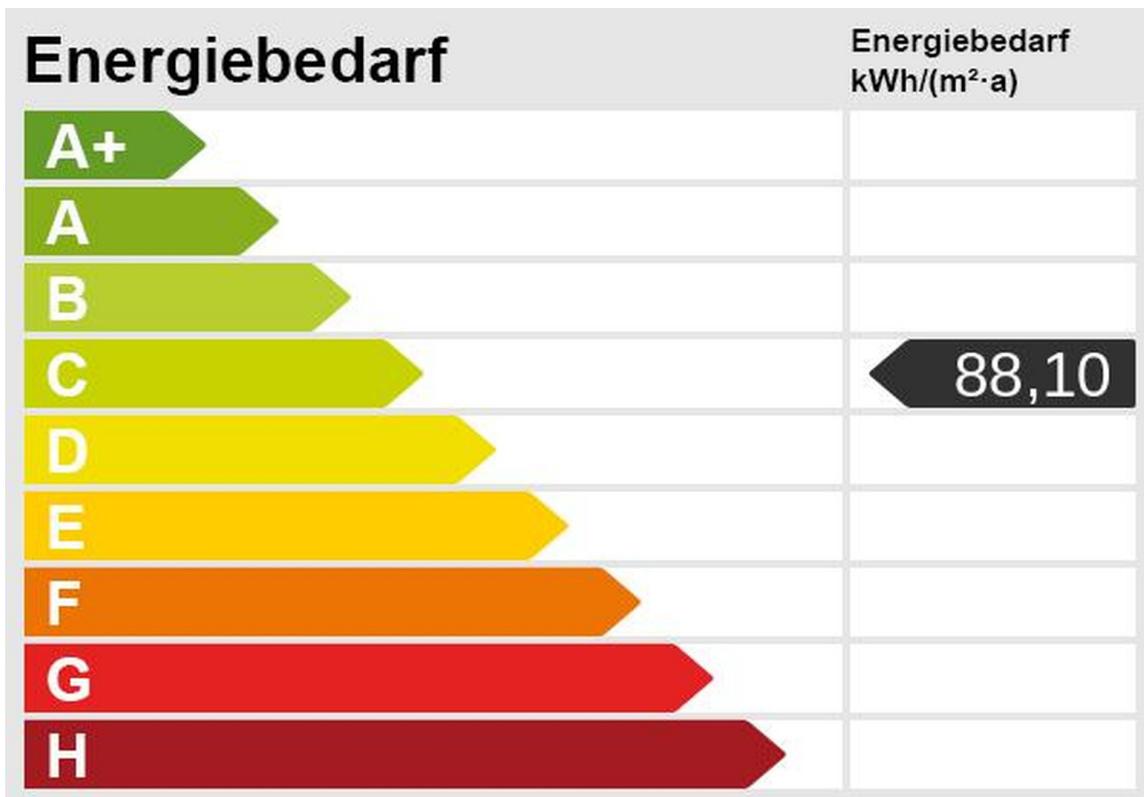


Rückansicht

# Exposé - Galerie



Kfz-Stellpl. mit AB-Räumen



Energieeffizientes Haus

# Exposé - Galerie



St. Nikolai Kirche - Altefähr.



Fischbox & Buhne 9 - 150m

# Exposé - Galerie



Promenade in Altefähr



Süd Strand - Seebad Altefähr

# Exposé - Galerie



Skyline von Stralsund



Rest. Marina - Pizza,Pasta

# Exposé - Galerie



Ausblick beim Italiener



Bühne 9 - Seebad Altefähr

# Exposé - Galerie



Ausblick Buhne 9



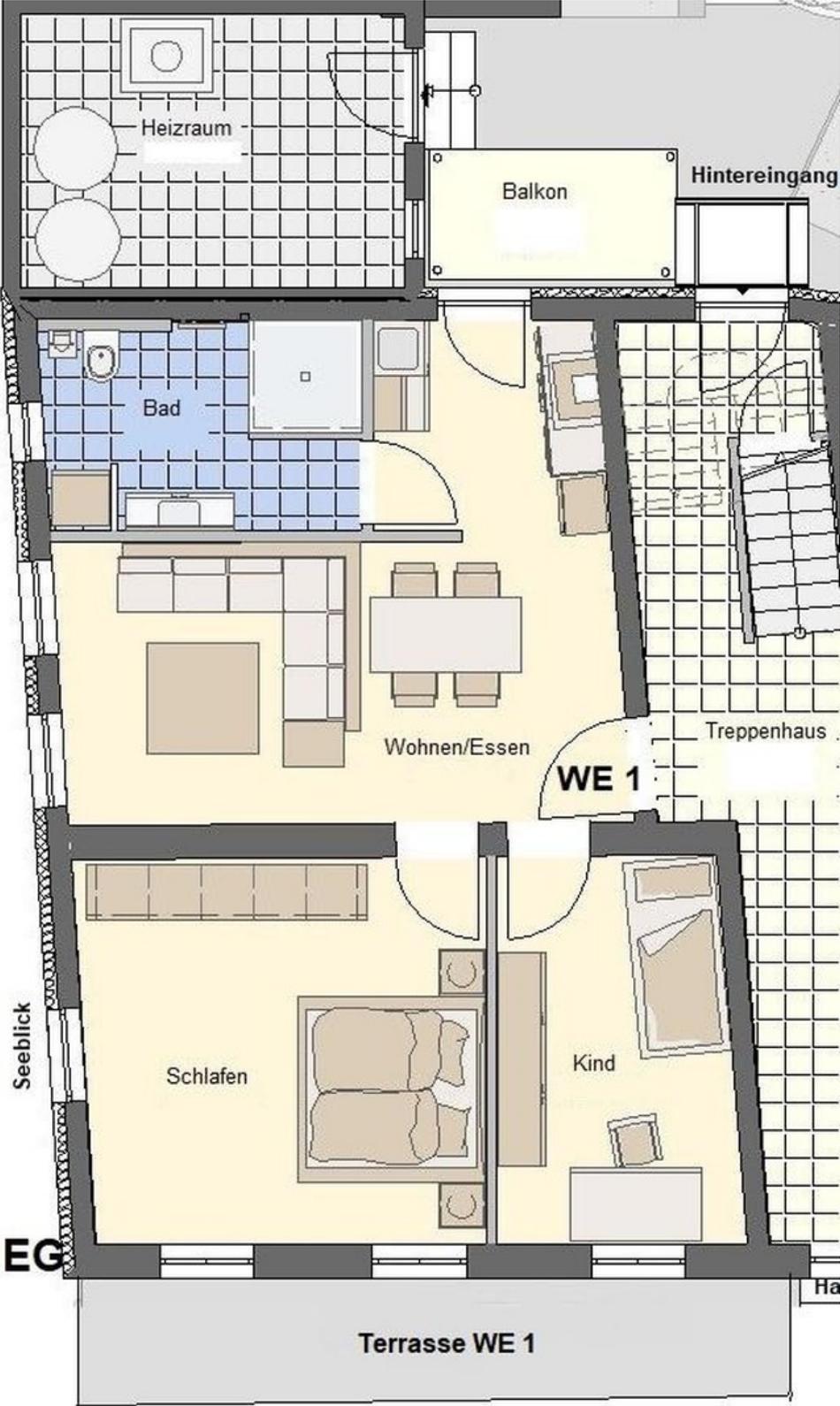
Hafen-Atmosphäre Buhne 9

# Exposé - Galerie



Spektakuläre Sonnenuntergänge

# Exposé - Grundrisse



Grundriss WE 1

# 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 (€)		
<b>Arbeitgeber (aktuell)</b>		
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**