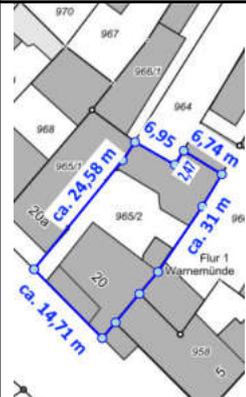


AG Rostock GZ 66 K 24/24

Wohnungseigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG des Vorderhauses
 verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück und dem Gemeinschaftseigentum in
18119 Rostock OT Warnemünde, Poststraße 20



WE 4 - Raum 4.1

o bestehend aus einem Flurstück

Grundbuch von	Lfd. Nr.	Gemarkung / Flur	Flurstück	Größe
Rostock Blatt 48228	190/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
	zu 1	Warnemünde Flur 1	965/2	398 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses gelegen, mit einer Größe von 97,51 m² nebst mit gleicher Nummer gekennzeichneten Abstellraum im Kellergeschoss			

WEG bestehend aus dem Teileigentum 1, den FeWO 2, 5, 6 und 7, sowie den Wohnungen 3 und 4

Insgesamt: ein Teileigentum (TE) und sechs Wohnungen

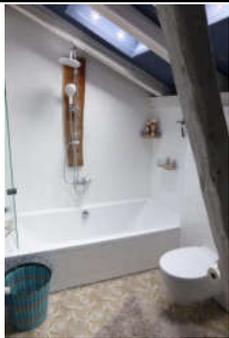
- das TE 1 betrifft einen Gewerberaum - im EG im Vorderhaus links gelegen

Historie des Hauses

- Baujahr ungekannt: ca. nach 1908 (nach Bauarchivakte)
- umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen nach 1994, 2010 bis 2016
- Baugenehmigung 2010 (3 FeWo - Umbau Hof und eine FeWo vorn (WE 5))
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 2003 und 1. Nachtrag 2013
- Teilung des Objektes 2013 / Verwalter:

Nutzung:

- o 1 Gewerberaum 57,63 m² + 4 FeWo im EG (WE 2, 5, 6 und 7)
- o 2 Dauerwohnungsnutzung WE 4 und WE 3
- eigengenutzte WE 4, **Hausgeld in 2024:** ca. 446,70 €/Jahr
- 2024: Zuführung IH-Rücklage 194,97 €/Monat



Bad der WE 4 im DG

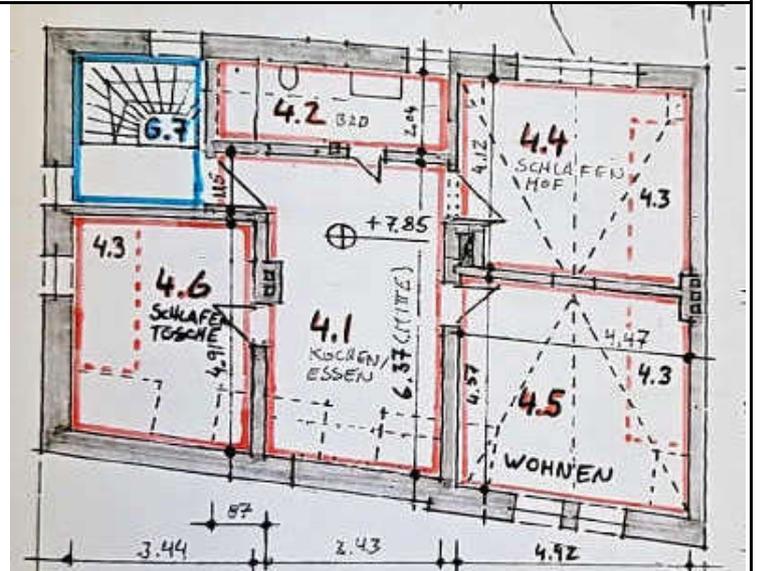


Schiebefenster

- 2 Vollgeschosse + Hauptgebäude vom unterkellert
- Gründung: unbekannt: möglicherweise Feldsteinfundament und Mauerwerk
- Außenwände: Massiv; Mauerwerk + Putz (kein Wärmedämmverbundsystem,
- Decken: Holzbalkendecken
- Innenwände: tragende Wand massiv, sonst Trockenbauwände
- Treppe: gewendelte, geschlossene Holztreppenanlage ab EG bis ins DG
- Dach: mit Bitumeneindeckung - mangelhaft
- zentrale Gasheizungs- und Warmwasserzubereitung, sowie Belüftungsanlage im KG

Sondereigentum 4 - gelegen im ausgebauten DG

- o Innentüren: Holztüren nach 2013
- o Elektro: nach VDE-Norm, gute Ausstattung
- o Sanitär: funktionale, moderne Sanitärinstallation
- o **Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung gemessen ca. 81 m²** / Wohnung ohne Stellplatz
- o Fenster: mit doppelter Isolierverglasung / hochwertiges automatisches Schiebefenster in der WE 4
- o sichtbares und weißes Ständerwerk
- o gelegen im Bereich der Erhaltungssatzung (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart) und Fernwärmesatzung / kein Einzeldenkmal



19.03.2025 **Verkehrswert: 355.000 €**