

## AG Rostock GZ 66 K 4/24

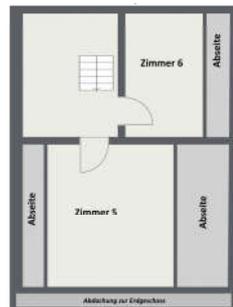
### Wohnhaus mit Anbauten und Nebenanlagen in 18211 Ostseebad Nienhagen, Strandstraße 40



#### Flurstück 9

- Größe: 1.040 m<sup>2</sup>; Ca. rechteckiger Zuschnitt
- Eckgrundstück, gelegen an der Ecke Strandstraße/Am Meer
- Straßenfront „Strandstraße“ ca. 20,75 m; Straßenfront „Am Meer“ ca. 49 m
- **Ca. 50 m bis zum Strand**
- rechteckiger Zuschnitt; ebene Lage, Höhe 12,5 m HNN
- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden
  - o Die Gasuhr wurde abgebaut, der Anschluss stillgelegt.
- Zufahrtsmöglichkeit von der Strandstraße
- Gebäude 1 (Wohnhaus): Baujahr: ca. 1923
- Gebäude 2 und 3 (Anbauten): Baujahr 80er Jahre
- Gebäude 4 (Garage) und 5 (Schuppen): DDR-Zeit
- Gebäude 6 (Gartenhaus): Baujahr nach 1990

- Gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Ostseebad Nienhagen
- Ausgewiesen als Mischgebiet; III Vollgeschosse; Offene Bauweise; GRZ 0,30; GFZ 0,60



#### Erdgeschoss

- 4 Zimmer, Küche, Bad/Heizung, Flur
- **ca. 98,50 m<sup>2</sup>**
- Innenhöhe ca. 2,55 bis 2,67 m

#### Dachgeschoss

- 2 Zimmer, Flur
- **Ca. 20 m<sup>2</sup> Wfl.**
- Innenhöhe ca. 2,10 m

**Wohnfläche gesamt: ca. 118,50 m<sup>2</sup>**

#### Rohbausubstanz

- Massivbau, nicht unterkellert
- Gründung: Gebäude 1: Stampfbeton (Annahme); Gebäude 2 und 3: Bodenplatte
- Außenwand (EG/DG): Ziegelmauerwerk, Hohlblocksteine
- Decken: Holzbalkendecke (EG/DG)
- Innenwände: massiv (Stärke entsprechend den Erfordernissen)
- Dach Gebäude 1: Satteldach mit Betondachsteineindeckung
- Dach Gebäude 2 und 3: Flachdach mit Pappeindeckung
- Kunststoffraufenanlage
- Innentreppe: steile, schmale geschlossene Holztreppe aus der Bauzeit; Schornstein

#### Ausbausubstanz

- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus den 90er Jahren, Vorbaurollläden im EG
  - o Tlw. Holzverbundfenster aus DDR-Zeit
- Heizung/Warmwasser:
  - o Zentralheizung auf Erdgasbasis
  - o Vaillant Kombitherme (geschätztes Alter > 25 Jahre); Konvektoren mit Thermostaten, Kupferinstallation
- Elektroinstallation: nicht modernisiert nach VDE-Norm, aus DDR-Zeit
- Sanitärinstallation (EG)
- 1 WC stehend, Handwaschbecken, Fußboden gefliest, Wände gefliest

**Verkehrswert: 508.000 €**

*Anmerkung: Der Gutachter unterstellt den Abriss der baulichen Anlagen 1 bis 5*

