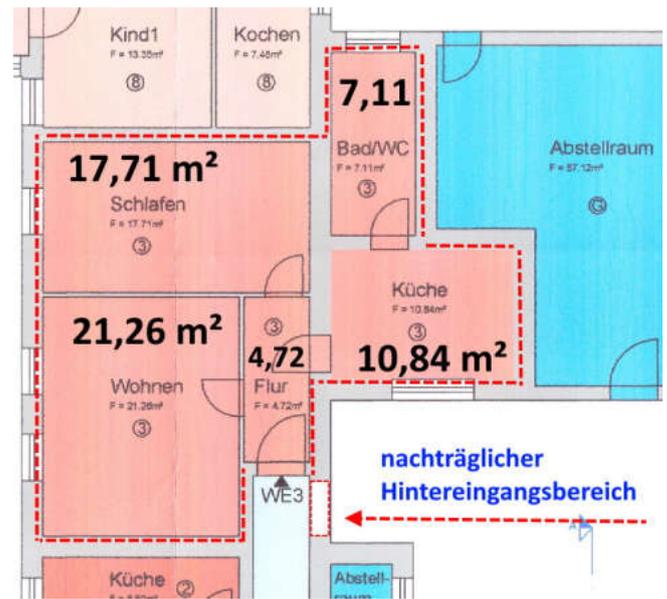
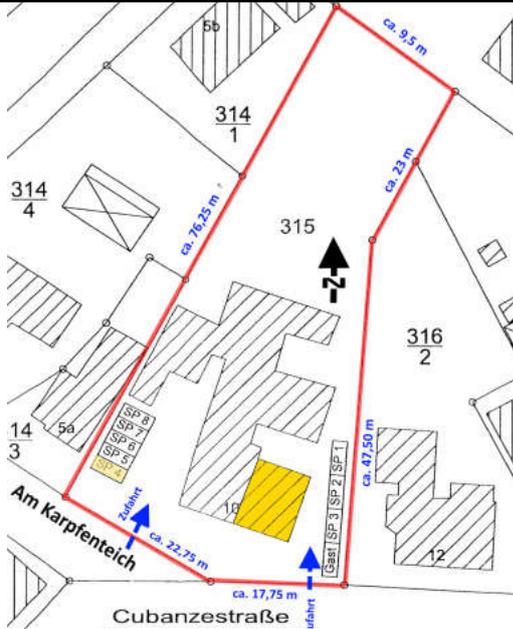


AG Rostock GZ 68 K 10/23

Wohnung Nr. 3, Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 5 18225 Kühlungsborn, Cubanzestraße 10

(Der Sachverständige hat keine Informationen von den Parteien und der WEG-Verwaltung erhalten)



Historie des Mehrfamilienhauses

- Baujahr: unbekannt, geschätzt 1900 bis 1920
- Sanierungen/Modernisierungen: wahrscheinlich in den 90er Jahren
- Aufteilung in Wohnungseigentum ca. 2021
- 2021 malermäßige Sanierung der Fassade und des Treppenhauses

Rohbaubsubstanz

- Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise mit Holzbalkendecken ; KG mit massiver Kappendecke
- Ziegelmauerwerk mit mineralischem Putz
- Teilunterkeller: ca. 10,75 x 9,15 = ca. 98,36 m² BGF, ausgebautes Dachgeschoss
 - o Satteldach mit großer giebelständiger Gaube zur Straßenseite, weitere Einzelgaube zur Straße
 - o Hartendeckung (Betondachsteine), Krüppelwalm
- Treppenanlage: geschlossene Holztreppenanlage

Heizung / Wasser

- zentrale Heizungsanlage und zentrale Warmwasserversorgung; Kessel + Speicher sind im nassen KG
- Budenus Gasheizkessel (G224 LP) + Speicher
- zusätzliche Solarthermieanlage auf dem Dach (Funktionsfähigkeit nicht bekannt)

Fenster / Türen

- Isolierglasfenster 2-fach mit Kunststoffrahmen / Wohnungstüren (schalldämmende Ausführung)

Sondereigentum an der Wohnung 3

- gelegen im EG nach hinten im Anbau
- **vermietet** seit 2016; ca. 517 Kaltmiete/Monat + 15 € Stellplatz
- **eine Nutzung als Ferienwohnung ist ausgeschlossen / nicht gestattet!**

Wohnfläche:

- 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad
- Wohnfläche gemäß Teilungserklärung: 59,79 m²
- **ein eigenes Aufmaß wurde nicht gestattet**
- Bad und Küche wurden 2016 neu saniert

Ausstattung (aus 90er Jahren)

- Fenster: Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Heizung: Kupferinstallation, Konvektoren mit Thermostaten
- Elektro: nach VDE-Norm, durchschnittliche Ausstattung
- Sanitär: wandhängendes WC, WT, Dusche, Handtuchheizkörper sehr wahrscheinlich - nicht besichtigt / kein Zugang / Bad mit Fenster nach Norden / Fußboden gefliest, Wände 2/3 hoch gefliest
- Fußböden: Bad und Küche mit Fliesen
- einzelige Einbauküche (**Standwert: 600 €**)

Mängel: massive Feuchtigkeit im Teil-Kellergeschoss - aufsteigende Nässe im Sockelmauerwerk und tlw. in Wänden im EG / Holzschäden am Treppnhaus im EG sichtbar / Putzabplatzungen am Sockel

Verkehrswert in 11/2023: 180.000 €

