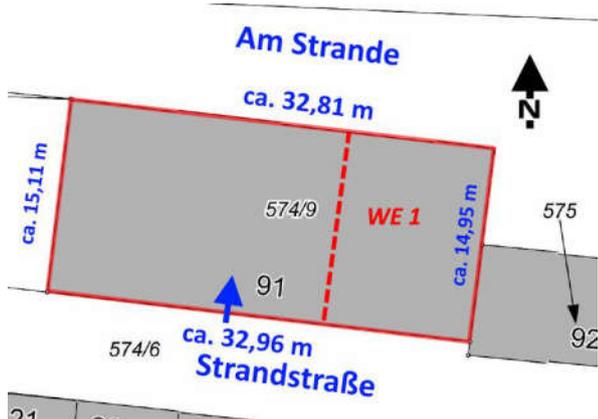


## AG Rostock GZ 66 K 45/23

### Wohnung Nr. 1 im 2. und 3.OG, Wintergarten im DG, Sondernutzungsrecht an Dachterrasse und Treppe Strandstraße 91 in 18055 Rostock

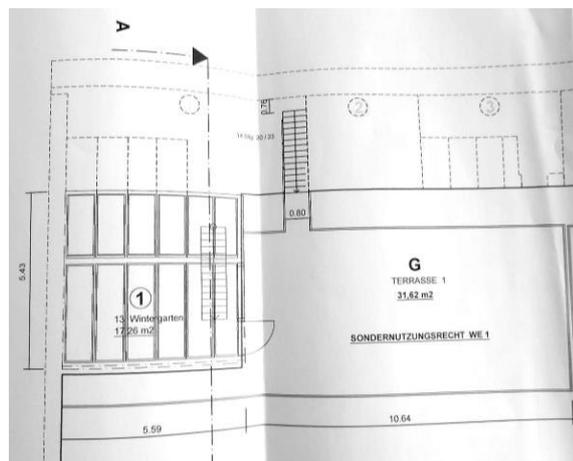
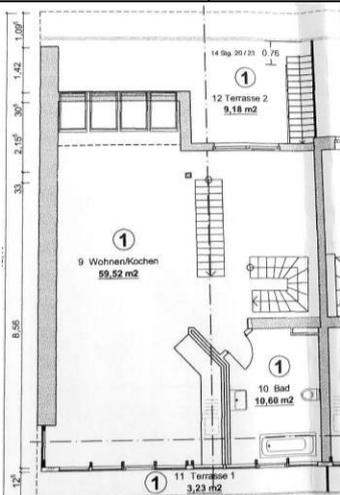
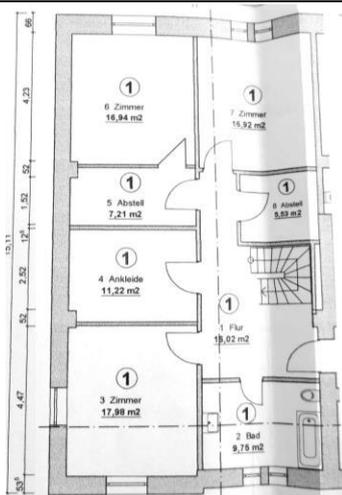


Flurstück 574/9, Größe 496 m<sup>2</sup>

- 164/1.000 Miteigentumsanteil
- Mietzustand: leerstehend, unvermietet
- Hausgeld: 633 €/Monat

#### Historie des Hauses

- Ehemaliger Zollspeicher, Baujahr ca. 1870
- 2005/2006 Sanierung/Modernisierung vom EG und 1.OG
- 2010 bis 2012 Aufstockung des 4. Staffelgeschosses
- Bis 2015 Modernisierung des Innenausbaus
- Bis Ende 2015 war das Gemeinschaftseigentum (Gebäudehülle, Fenster, Türen, Fassade) fertiggestellt
- 2016 bis 2018: vollständiger Ausbau der Wohnung 1
- Teilungserklärung vom 18.12.2018



#### 2.OG (Altbau teil, Saniert)

- 5 Räume, AR, Flur, Bad
- Ca. 101,57 m<sup>2</sup> Wfl.

#### 3.OG (Neubau)

- Wohnen/Kochen, Bad
- Terrassen (1/2 Ansatz)
- Ca. 82,53 m<sup>2</sup> Wfl.

#### DG (Neubau)

- Wintergarten ca. 17,26 m<sup>2</sup> Wfl.
- Dachterrasse (ca. 65 m<sup>2</sup> Grundfläche)

#### • Gesamt 201,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Dachterrasse

#### Rohbausubstanz

- Wohn- und Geschäftshaus
- Geschosse 1-3: Ziegelmauerwerk (Stärke im EG ca. 77 cm); Stärke im 2.OG ca. 66 cm; Massivdecken
- Staffelgeschoss: bodenebene Vollverglasung zu beiden Straßenseiten
- Holzbalkendecke über dem Staffelgeschoss (3.OG) zum DG
- Treppenanlage: massive Treppenanlage (Sichtbeton)
- zentrale Heizungsanlage und zentrale Warmwasserversorgung auf Fernwärmebasis

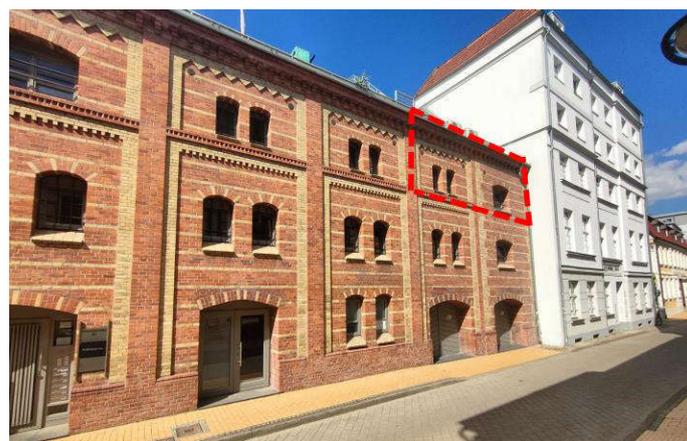
#### Wohnung 1

- Gelegen im 2.OG, 3.OG und DG
- **Blick auf den Stadthafen**

#### Ausstattung

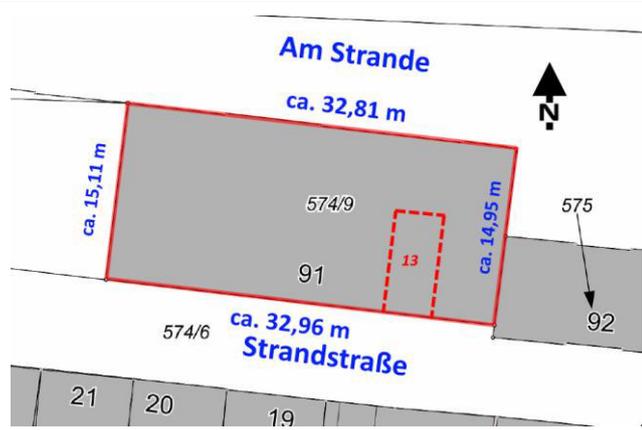
- **Gehobene Ausstattung**
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
- Heizung: Fußbodenheizung + tlw. Heizkörper
- Klimaanlage, Wintergarten im DG; elektr. Markisen
- 2 zeitgemäße Bäder
- Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Mit Inventar: Einbauküche, Garderobe, Ankleide, Badmöbel

**Verkehrswert: 811.000 € (inkl. Inventar)**



# AG Rostock GZ 66 K 46/23

## Garage Nr. 13 im Erdgeschoss (Teileigentum); Strandstraße 91 in 18055 Rostock

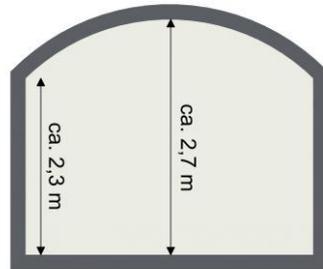
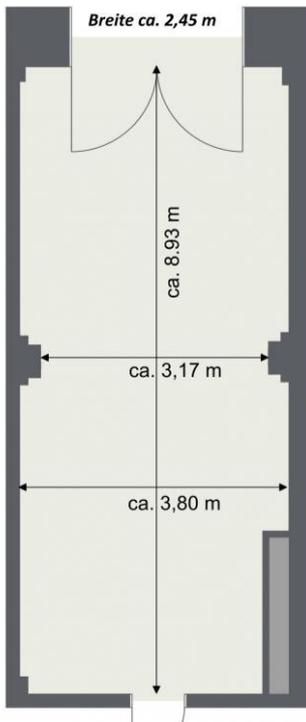


Flurstück 574/9, Größe 496 m<sup>2</sup>

- 13/1.000 Miteigentumsanteil
- Mietzustand: leerstehend, unvermietet
- Hausgeld: 29 €/Monat

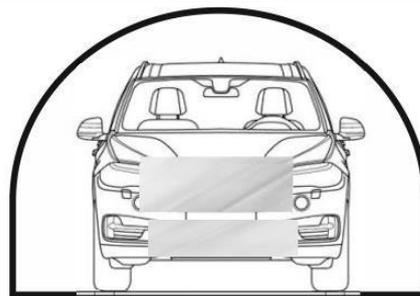
### Historie des Hauses

- Ehemaliger Zollspeicher, Baujahr ca. 1870
- 2005/2006 Sanierung/Modernisierung vom EG und 1.OG
- 2010 bis 2012 Aufstockung des 4. Staffelgeschosses
- Bis 2015 Modernisierung des Innenausbaus
- Bis Ende 2015 war das Gemeinschaftseigentum (Gebäudehülle, Fenster, Türen, Fassade) fertiggestellt
- 2016 bis 2018: vollständiger Ausbau der Wohnung 1
- Teilungserklärung vom 18.12.2018



- Innenhöhe: ca. 2,30 m bis ca. 2,70 m (siehe Zeichnung)
- Tor Durchfahrtsbreite ca. 2,45 m
- Rundbogentor 1,90 m bis 2,2 m
  - Zweiflügliges Holztor, elektrisch, nach Innen aufgehend
- Gewölbe, Massiv, Ziegelmauerwerk (Außenwand zur Straße ca. 86 cm dick)
- Fußboden: erneuerter Estrich mit Fliesenbelag und mit Rinnenablauf

- Stromanschluss vorhanden
  - Ob es einen Stromzähler gibt, konnte nicht geprüft werden, der Gutachter geht aber davon aus, dass es einen gibt
- Licht über Bewegungsmelder
- Der Sachverständige unterstellt die Nutzfläche gemäß Aufmaß von **ca. 32,65 m<sup>2</sup>**
- **Für Transporter oder übergroße SUV/Pickup ist die Garage 13 nicht geeignet.**
  - Straße zu schmal
  - Innenmaße der Garage nicht ausreichend



- Ungefähre Darstellung der Parkmaße eines SUV im Bereich des Gewölbestützbogens
  - Unterstellt wurde ein SUV (Breite ohne Spiegel ca. 1,95 m, Höhe ca. 1,80 m)
- Beim Öffnen der Türen ist jedoch Vorsicht geboten (siehe Dämmmatten an dein Pfeilern)

**Verkehrswert: 31.000 €**

