KURZBESCHREBUNG

(Amtsgericht Stralsund GZ: 701 K 13/24)

Wohnung Nr. 106 (Ferienwohnung)
+ Sondernutzungsrecht am Stellplatz S100 und am Tiefgaragenstellplatz Nr. T10
Nordstrand 403 in 18609 Binz OT Prora

Bestehend aus 2 Flurstücken in grundbuchlicher Einheit
Flurstück 11/93, Größe 7.450 m²; Flurstück 11/94, Größe 8.728 m²
Gesamt: 16.178 m²: 11,279/1.000 Miteigentumsanteil

WEG bestehend aus:

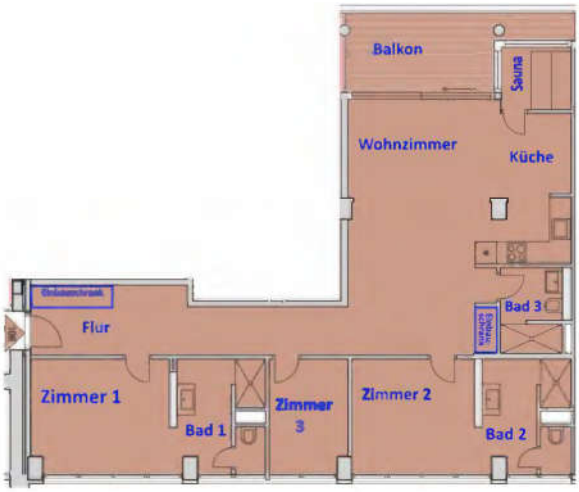
- Haus I/J: Wohnungen 1 bis 65
- Haus G/H: Wohnungen 66 bis 132
- 103 oberirdische Stellplätze (Sondernutzungsrechte)
- 39 Tiefgaragenstellplätze (Sondernutzungsrechte)
- Gemeinschaftseigentum: Empfang, Tagungsräume, Wellnessbereich, Gastronomie u.a.

gelegen innerhalb der denkmalgeschützen Bebauung „KDF“
Teilung in Wohnungen ca. 2017
Sanierung/Modernisierung ca. 2018-2019

- **Nur als Ferienwohnung nutzbar (Hausgeld 2024: 740 €/Monat)**
- Bestandteil der Teilungserklärung ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag

Gebäudekonstruktion

- Massivbau, teil unterkellert, 6 Vollgeschosse
- Außenmauerwerk: Mauerwerkswände mit WDVS
- Decke: Stahlbetondecke (tlw. alter Decken, tlw. erneuerte Decken)
- Dach: historische Stahlbetonkonstruktion (flache Sattel- und Walmdächer) mit erneuerter Aufdachdämmung
- Treppe: Treppenanlage aus der Bauzeit (Stehlbetontreppenanlage)
- Heizung: Zentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung (Gas-Brennwert-Anlage)



Gelegen im 3. OG

- Gelegen im Haus Nordstrand 403
- Ausrichtung zur Straßenseite und Ausrichtung zur Seeseite
- Kein Meerblick (Aussicht zum Meer ist durch Bäume versperrt)
- **Wohnfläche 108,21 m² (laut Aufmaß 107,20 m²)**
- Fenster: Holzfenster mit 3facher Isolierverglasung; Innentüren: mit Futter und Bekleidung
- Heizung: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, Bäder tlw. mit zusätzlichem Handtuchheizkörper
- Zentrale Warmwasserversorgung , Kaltwasser und Warmwasserzähler vorhanden
- Elektro: nach VDE-Norm, gute Ausstattung
- Sanitär: 3 Bäder mit WC und Dusche

Sonstiges

- In das Wohnzimmer integrierte Klafssauna (für 2 Personen) mit Panoramafenster zu Seeseite.
- Große Schiebetür zum Balkon, Balkon mit WPC-Terrassendielen
- ansprechende Wand- und Bodenbelägen (Almstil)
- Belichtung: gut, Raumstruktur: durchdacht
- **Gesamteinschätzung: hochwertige Ausstattung, moderner Gesamteindruck**

Verkehrswert 642.000 € (inkl. SNR am Stellplatz, Tiefgaragenstellplatz und inkl. Inventar)