



DR. TASLER & PARTNER
Immobilien – Projekt GmbH



DR. TASLER & PARTNER
Verwaltungsgesellschaft mbH

Warnemünde 1. Reihe – traumhafter Ostseeblick – 50 % Miteigentums-Anteile

18119 Rostock, Ferienwohnung zum Kauf

Objekt ID: 0112dSche



Wohnfläche ca.: **137,20 m²** - Gesamtfläche ca.: **137,20 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis:
400.000 EUR



Warnemünde 1. Reihe – traumhafter Ostseeblick – 50 % Miteigentums-Anteile

Objekt ID	0112dSche
Objekttypen	Ferienimmobilie, Ferienwohnung, Wohnung
Adresse	18119 Rostock
Lage	1a
Etage	4
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	137,20 m ²
Gesamtfläche ca.	137,20 m ²
Kellerfläche ca.	6 m ²
Sonstige Fläche ca.	14 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1999
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	kurzfristig nach Absprache
Ausstattung / Merkmale	Als Ferienimmobilie geeignet, Balkon, Balkon/Terrasse Ost, Balkon/Terrasse West, Dusche, Seeblick, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,25 % inkl. MwSt. vom Käufer zu zahlen Verkäufer zahlt Maklerprovision in gleicher Höhe.
Hausgeld	492,50 EUR





DR. TASLER & PARTNER
Immobilien – Projekt GmbH



DR. TASLER & PARTNER
Verwaltungsgesellschaft mbH

Kaufpreis

400.000 EUR



Objektbeschreibung

Das repräsentative Haus wurde etwa im Jahr 1900 in solider Massivbauweise errichtet und Ende der 1990er Jahre komplett kernsaniert, umgebaut und modernisiert. Anschließend erfolgte die Aufteilung in Teileigentum und der Verkauf der Einheiten. Es sind nun im Haus ein großzügiges ebenerdiges Ladenlokal (3 Teileigentumseinheiten) und 10 Eigentums- bzw. Ferienwohnungen vorhanden.

Das besondere Liebhaberstück und absolute Highlight des Hauses ist zweifellos das im Zuge der Baumaßnahmen komplett neu errichtete Dachgeschoss mit schönen hellen Räumen und dem traumhaften Ausblick auf die Ostsee, die Strandpromenade und den Hafbereich am Alten Strom - ein Objekt mit einem extremen Seltenheitswert.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei geräumige Ferienwohnungen - eine sehr schöne 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61,7 m² auf der Westseite mit herrlichem Ostseeblick über den Leuchtturm-Vorplatz und eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 75,5 m² auf der Ostseite mit herrlichem Blick auf den Alten Strom, die Ostsee, den Yachthafen und die Hafeneinfahrt.

Beide Wohnungen haben Bäder mit Fenster und einen großzügigen offenen Wohnbereich mit Einbauküche sowie Ausgänge zu den Balkonen.

Beide Wohnungen sind mit einem kleinen vom Treppenhaus abgetrennten Zwischenflur so miteinander verbunden, dass das gesamte Dachgeschoss auch sehr gut als eine großzügige Wohnung mit 5 Zimmern und 2 Bädern genutzt werden kann.

Schon in der Erwerbsphase trat bei den Käufern die wichtige Frage auf, welche von beiden Wohnungen - unabhängig von ihrer Größe - die bessere sei und diese Uneinigkeit führte schließlich dazu, dass beide Wohnungen gekauft wurden.

Seit 2007 bzw. 2016 werden beide Wohnungen von einer professionellen Ferienvermietung betreut und an Feriengäste vermietet, aber selbstverständlich gelegentlich auch von den Eigentümern selbst genutzt.

Für beide Wohnungen liegen Verkehrswertgutachten aus dem Mai 2021 vor, die für die Wohnung Nr. 9 einen Verkehrswert in Höhe von 695.000 EUR und für die Wohnung Nr. 10 einen Verkehrswert in Höhe von 850.000 EUR ausweisen.

Die drei Eigentümer sind sich bzgl. des Verkaufs uneins, so dass nur 50 % Miteigentumsanteile zu einem attraktiven Sonderpreis in Höhe von 400.000 EUR zum Verkauf stehen. Ein weiterer Eigentumsanteil in Höhe von 25 % kann zu einem entsprechenden Sonderpreis in Höhe von 200.000 EUR dazu erworben werden.

Der Erwerber muss dann die Einigung mit dem Eigentümer der restlichen 25 % Miteigentumsanteile in Eigenregie auf eigene Kosten betreiben - dabei kommt ihm die Kombination aus dem erworbenen relativ hohen prozentualen Anteil an beiden Wohnungen und dem gewährten großzügigen Abschlag auf den Verkehrswert beider Wohnungen sehr zugute.



Weitere Details entnehmen Sie bitte den Fotos, den Plänen und zusätzlichen Unterlagen, die wir Ihnen auf Wunsch gern zusenden.

Ausstattung

Gute ordentliche Ausstattung zur Ferienvermietung, insbesondere:

- ca. 61,7 m² Westseite 2 Zimmer
- ca. 75,5 m² Ostseite 3 Zimmer
- Balkone nach West und Ost mit Ostsee- und Hafengeblick
- Duschbäder mit Fenster und Fußbodenheizung
- gute Einbauküchen mit Tresen
- 6 Oberlichter in Bädern und Zimmern
- Kellerabteil zu jeder Wohnung

Sonstiges

Dieses Dachgeschoss in bester Ostsee-Lage mit traumhaftem Ostsee- und Hafengeblick ist ein außergewöhnliches Liebhaberstück und bietet mit seinen 5 Zimmern und 2 Bädern ein ordentliches Platzangebot und einen extremen Seltenheitswert.

Zum Verkauf stehen unabhängig voneinander 50 % Miteigentumsanteile und 25 % Eigentumsanteile an den beiden Wohnungen Nr. 9 und Nr. 10.

Energieverbrauchskennwert 130kWh/m²a D 1999 Gas

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	28.04.2021
Gültig bis	27.04.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1999
Wesentlicher Energieträger	Gas





Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² ·a)
---------------------	--------------------------------

Warmwasser enthalten	ja
----------------------	----

Energieeffizienzklasse	D
------------------------	---



Lage

Das Haus befindet sich in absoluter Top-Lage zwischen Leuchtturm-Vorplatz und Altem Strom - bester Ostseeblick und Hafeblick sind garantiert.

Die Strandpromenade und die Warnemünder Flaniermeile Alter Strom mit Restaurants, Shops, Hotels etc. liegen praktisch vor der Haustür.

Das Warnemünder Zentrum mit seiner sehr guten Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Banken etc. ist in wenigen Minuten Fußweg gut zu erreichen, ebenso der Bahnhof.

Die Haltestelle der Stadtbuslinie befindet sich nur wenige Schritte vom Haus entfernt.





Strand und Promenade



Westseite



Leuchtturm-Blick von 9



Ostseite



Hafenblick von 10



Offene Küche 9





Wohnzimmer 9



Offene Küche 9



Wohnzimmer 10 TV-Bereich



Wohnzimmer 10 Essbereich

