



A bis Z Villa Nause

*Überschaubare real geteilte
Eigentümergeinschaften*



Aa

ABSTELLRÄUME

Einige Wohnungen verfügen über einen separaten Abstellraum im Außenbereich.

ARCHITEKT

Architekturbüro Casimiro, Berlin.

AUFGÄNGE

Pro Treppenhaus erschließen sich meistens 3 Wohnungen

AUSSENANLAGEN

Freiflächen vor und hinter dem Gebäude werden Landschaftsgärtnerisch weiter gepflegt; Installation von Gartenbewässerung, Anlegung weiterer Bepflanzungen, Installation eines Mähroboters.

AUSSTATTUNG

Die Wohnungen sind bereits vollumfänglich ausgestattet und werden im IST-Zustand erworben. Sollten käuferseits anschließend weitere Schönheitsmaßnahmen in den Wohnungen erfolgen, so steht hierfür Herr Kruppa als Architekt zur Verfügung.

Bb

BÄDER

Die komfortablen Bäder sind z. T. Gäste-WC und Gäste-Duschbäder; Bäder mit Handtuchheizkörper, z.T. mit Fenster; Ausstattung mit Markenfabrikaten, Duschen mit Echtglasabtrennung; geflieste Wand- und Bodenflächen.

BAFA

Die im WEG Auftrag geplanten Sanierungsmaßnahmen sind förderfähig und können mit einem Tilgungszuschuss beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden. Hierbei könnte die WEG nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahmen einen Zuschuss auf das Gemeinschaftskonto erhalten. Begleitende KfW Prüfungsverstärkung ist Renata Szabo M.Sc. Architektin (EEE für effiziente Gebäude-Wohngebäude).

BALKONE

Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse mit Seeausrichtung. Die Grundflächen sind zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet, die Terrassen zu 25%.

Dd

DACH

Der Neubau besteht aus einer Tonnen-Dachform welche in Kupferblech ausgeführt wurde und das Haupthaus wurde mit einer Holzdachkonstruktion zzgl. zwei Gauben ausgeführt und mit Dachpappe eingedeckt. Beide Hohldächer werden von innen mit PU-Schaum isoliert.

DECKEN

Sind 2007 mit Rigips abgehangen, gespachtelt und gestrichen worden.

Ee

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

Es entsteht eine Eigentümergemeinschaft mit 17 WE und einer Verwalterin für das Gemeinschaftseigentum.

ELEKTROINSTALLATION

Überprüfung des vorhandenen Elektrosystems durch einen Fachbetrieb.

ENERGIEAUSWEIS

Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet; dieser liegt vor und kann Ihnen gerne zur Verfügung gestellt werden.

Ff

FAHRRADSTELLPLÄTZE

Sind auf dem Grundstück vorhanden und im Plan Außenanlagen gekennzeichnet

FASSADE

Die Fassade soll egalisiert und einheitlich neu gestrichen werden. Um einen energetisch wirksamen Effekt zu erzielen wird im Neubau eine Fassadendämmung in 80 mm Stärke verbaut. Bei nicht ausreichender Haftung bzw. starker Rissbildung wird der vorhandene Außenputz abgeschlagen und erneuert, ansonsten ausgeteert.

FENSTER

Alle Fenster und Türen werden einer Überprüfung unterzogen und bei Bedarf justiert. Die Lippendichtungen werden falls notwendig erneuert.

FERIENWOHNUNG

Alle Eigentumswohnungen der Villa Nause können als Ferienwohnung genutzt werden.

FERTIGSTELLUNG

Das Eigentum wird im IST-Zustand erworben. Anschließend werden die Sanierungsmaßnahmen von der WEG durchgeführt. Die Fertigstellung soll vor der Sommersaison 2024 erfolgen.

FINANZIERUNG

Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie einen Teil des Kaufpreises finanzieren möchten. Dies wird dann im Kaufvertrag berücksichtigt. Gerne helfen wir auch bei der Vermittlung eines kompetenten Finanzierungsberaters.

FLIESENARBEITEN

Wände in den Bädern sind abhängig vom Fliesenformat im Bereich von Waschtischen und WC-Anlagen bis ca. 1,20m, im Dusch- und Wannbereich decken hoch gefliest.

FUSSBODENHEIZUNG

Alle Wohnungen verfügen über eine raumweise steuerbare Fußbodenheizung und größtenteils Handtuchheizkörpern in den Bädern.

Gg

GARTEN

Gemeinschaftsgarten, siehe „Außenanlagen“.

GEBÄUDE

Dreigeschossiges Wohnhaus mit östlichem Anbau und einem unterem Gartengeschoss mit begrünten Außenflächen und einem direkten unverbaubarem Meerblick nach Süden.

GRUNDRISSE

Sehr praktische Wohnungsgrundrisse für den Gebrauch als Ferienwohnung optimiert; mit 2-4 Zimmern. Große Balkone ca. 12m², Dachterrassen oder Gartenterrassen. **GRUNDSTÜCKSGRÖSSE**
Die Grundstücksgröße beträgt ca. 3.335m².



Hh

HAUPTHaus

70er Jahre Bau welcher in 2007 kernsaniert wurde, besteht aus 9 Eigentumswohnungen die über das zentrale Treppenhaus erschlossen werden. Im Gartengeschoss befindet sich der Spa inkl. Sauna und Relax-Bereich.

HAUSGELD

Monatliche Vorschüsse, die Wohnungseigentümer auf der Grundlage eines Wirtschaftsplans an den Verwalter von Eigentumswohnanlagen zu zahlen haben. Setzt sich aus Betriebs- und Heizkosten, der Instandhaltungsrücklage und der Verwaltergebühr zusammen. Eine vorläufige Kalkulation liegt bereits vor und wird Ihnen auf Wunsch gerne zugesandt. Das Hausgeld liegt gem. vorliegender Kalkulation bei ca. 3.00 EUR / m² / Monat und für den PKW-Stellplatz ca. 70 EUR p.a.

HEIZUNG / HAUSTECHNIK

Die primäre Energieversorgung erfolgt mittels einer Luft/Wasser/Wärmepumpe. In allen Wohnungen werden dezentral Salzspeicheranlagen installiert. Sie übernehmen die Heizwärmeverteilung und Warmwasserbereitung in jeder Wohnung. Sie liefern bedarfsgerecht und hygienisch erwärmtes Trinkwasser und sind in der Lage, die gewünschte Austrittstemperatur zu regeln und somit auch die Fußbodenheizung raumweise anzusteuern.

Ii

INTERNET

Internetzugang wird über den Breitbandkabelanschluss des örtlichen Kabelnetzbetreibers sichergestellt.

INFRASTRUKTUR

Die Villa Nause befindet sich in der Altstadt- Sassnitz in erste Reihe am Hang zur Ostsee. Die örtlichen Versorger sind ca. 400m entfernt. Cafés, Restaurants und Läden befinden sich in der Altstadt (ca. 150m) oder im Hafen (ca. 500m) oder in der Rügen-Galerie (ca. 750m) Siehe Lageplan.

Kk

KAMINE

Sind in fast allen Wohnungen vorhanden und im Grundriss gekennzeichnet.

Nn

NAMEN DER Wohnungen

- WE 0.1 - EFFI BRIEST (Romanfigur)
- WE 0.2 - FRANZISKA TIBURTIUS (erste Ärztin)
- WE 0.3 – GUSTAVA BLEY (Förderin)
- WE 1.1 – MAGDALENE HÄNSEL (Forscherin)
- WE 1.2 – CLARA SCHUMANN (Pianistin)
- WE 1.3 – CLARA von SYDOW (Autorin)
- WE 1.4 - ELISABETH BÜCHSEL (Malerin)
- WE 1.5 – MARIA PAKULLA (Lehrerin)
- WE 2.1 - ADELINE von SCHIMMELMANN (Wohltäterin)
- WE 2.2 - MARTHA MÜLLER-GRÄHLERT (Dichterin)
- WE 2.3 – OTTILIE von HANSEMANN (Philanthropin)
- WE 2.4 – MARGARETE HAUPTMANN (Schauspielerin)
- WE 2.5 – KÄTHE LÖWENTHAL (Malerin)
- WE 3.1 – VICTORIA von SCHLESWIG-HOLSTEIN (Kaiserin)
- WE 3.2 – JULIE WOLFTHORN (Malerin)
- WE 3.4 – MARIA WESTPHAL (Hebamme)
- WE 3.4 – GUDRUN ARNOLD (Malerin)

NOTAR

Jan Kallies
Notar & Rechtsanwalt
Kurfürstendamm 26a
10719 Berlin
+49 (0)30 2128012-0
j.kallies@kallies-goetze.de
www.kallies-goetze.de

Pp

PROMENADE

Die Sassnitzer Promenade verläuft unterhalb der Villa Nause. Es ist geplant einen Lückenschluss zwischen den Gebäuden am Fischerhafen und der Altstadt zu realisieren. In dem Zusammenhang könnte auch ein direkter Weg zum Hafen vom eigenen Grundstück beantragt werden.

Rr

RAUCHMELDER

In den Schlaf- und Kinderzimmern und Fluren vorhanden.

RAUMHÖHEN

Je nach Lage im Gebäude ändern sich die Raumhöhen; hier eine Übersicht:

- UG ca. 2,52m
- 1. EG ca. 2,40 - 2,45 m
- 2. OG ca. 2,40 - 2,45 m
- 3. DG ca. 2,40 - 2,45 m

ROLLSTUHLGERECHT

Der Zugang zu den Wohnungen ist leider nicht für Rollstuhlfahrer geeignet.

Ss

SALZSPEICHER

Jede Wohnung erhält einen Warmwasserspeicher als thermische Batterie; die Warmwasserbereitung erfolgt über den Strom aus der PV-Anlage und ist somit kostengünstig und hochgradig ökologisch.

SAUNA

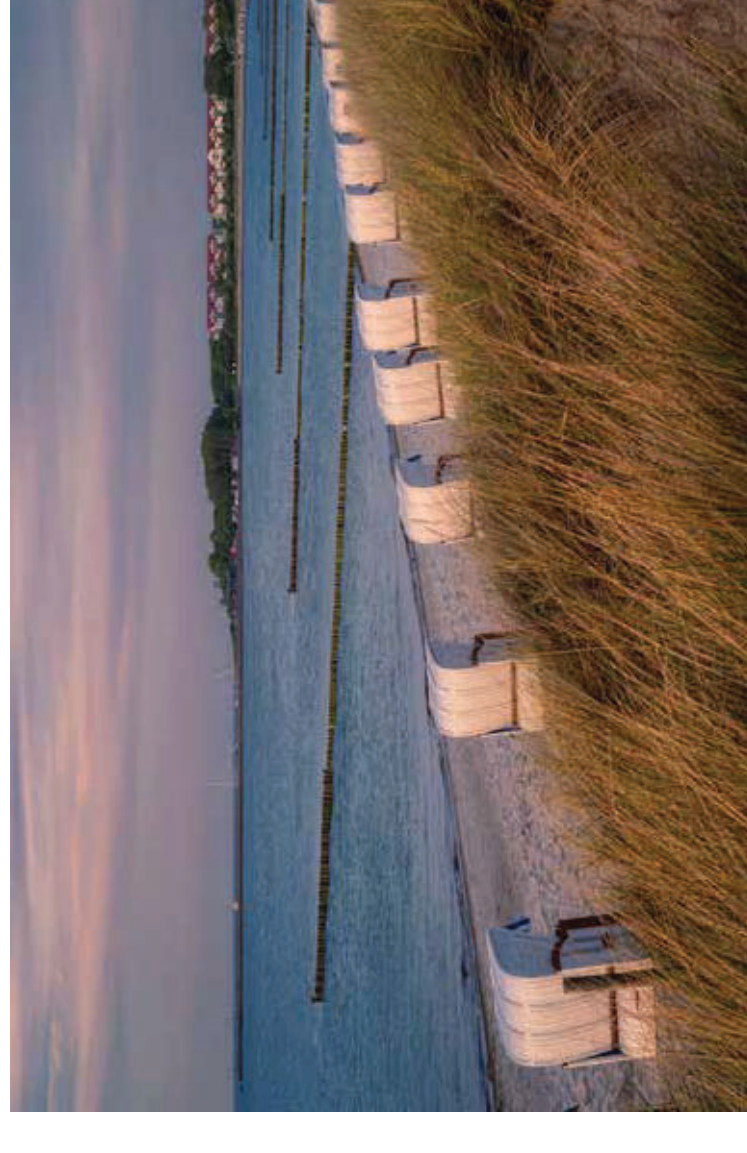
Im Gartengeschoss des Haupthauses befindet sich der Sauna- und Spa-Bereich und ist Teil des Gemeinschaftseigentums.

SEITENFLÜGEL

Der Seitenflügel wurde als Ergänzungsbau im Jahr 2007 neu errichtet. Hier werden 8 Eigentumswohnungen erschlossen. Auch befindet sich hier der Heiz- und Technikraum.

STELLPLÄTZE

Es werden 17 Stellplätze mit direkter Zuordnung errichtet. Diese befinden sich in unmittelbarer Nähe des Hauses auf dem eigenen Grundstück straßenseitig.



KAUFPREISE

Finden Sie in der Preisliste im Prospekt.

KAUFPREISFÄLLIGKEIT

Die Kaufpreisfälligkeit tritt erst nach Vorliegen der Grundbücher und der Auflassungsvormerkung zugunsten der Käufer ein; realistisch nicht vor Nov. 2023.

KAUFVERTRAGSENTWURF

Senden wir Ihnen auf Wunsch gern zu oder überreichen wir Ihnen gern auch persönlich.

KÜCHEN

In jeder Wohnung ist eine Küche mit Geräten vorhanden.

Ll

LAGE

Die Villa Nause, befindet sich in direkter Hanglage über dem Hafen von Sassnitz in der Altstadt mit Blick nach Süden am Ende der Prorer Wiek umgeben vom Nationalpark Jasmund. Zum Königsstuhl sind es 8km Fußweg.

Nach Binz oder Glowe sind es 16km mit dem Fahrrad.

LÜFTUNGSANLAGE

Siehe Be- und Entlüftung.

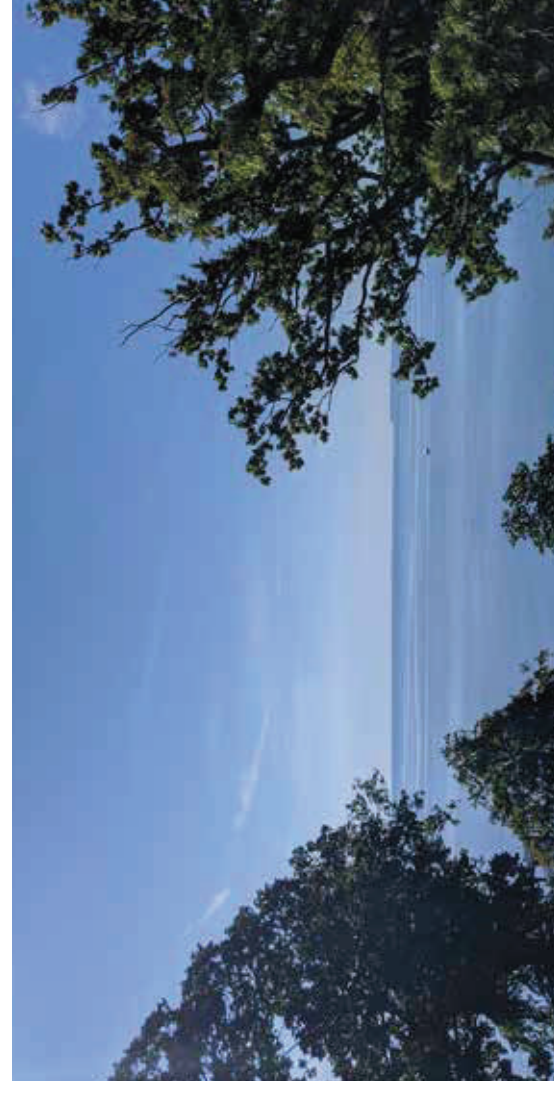
Mm

MALERARBEITEN

Finden nach Vorgaben des Architekten in den Treppenhäusern statt.

MÜLLRAUM

Im Außenbereich bei den PKW-Stellplätzen befinden sich die Fahrradabstellräume und der verschließbare Müllraum.



Tt

TEILUNGSERKLÄRUNG

Wohnungseigentum wird durch Teilungserklärung gemäß § 8 WEG begründet. In der Teilungserklärung erklärt der Eigentümer eines Grundstücks gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum am Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt und mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen verbunden wird.

TV/ MEDIEN

TV, Internet und Radio sind vorhanden.

TERRASSEN

Die Gartenwohnungen erhalten seeseitig Terrassen.

TREPPENHÄUSER

Erschließung der Wohnungen über zwei Treppenhäuser; Gestaltung mit Bodenfliese, konzeptionellen Farbabstrich bzw. Tapete.

TÜREN

Hauseingangstüren: Neue, zentrale Schließanlage mit Schließplan und Key-less-go;
Wohnungseingangstüren: Key-less-go Schließanlage.

Vv

VERKÄUFERIN

AND erste RÜGEN Projekt GmbH
Mittelstr. 4 in 18546 Sassnitz

VERKEHRSANBINDUNG

Sassnitz verfügt über einen eigenen Regio-Bahnhof (und ICE geplant); Fahrverbindung über Mukran; Auto-Anreise (von Berlin): Ca. 3,5 h; Linienbusverkehr; Busverbindung zwischen Sassnitz, Prora und Binz (ca. 25 min.)

Ww

WÄRMEDÄMMUNG

Die Außenwände werden im Anbau mit einem 80mm mineralischem Dämmstoff (Miwo) gemäß EnEV verkleidet.

WARMWASSER

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über moderne Salzspeicher.

WEG-VERWALTUNG

HGR Premium Gesellschaft
für Verwaltung von Immobilien mbH
Strandstrasse 35, 18609 Prora / Binz

WOHNGELD

Siehe bitte unter: „Hausgeld“.

WIRTSCHAFTSPLAN

Eine Eigentümergemeinschaft braucht für jedes Kalenderjahr einen Haushaltsplan, der vom Verwalter aufgestellt werden muss; der Plan wird normalerweise für jedes Jahr im Voraus beschlossen; in den Wirtschaftsplan werden Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung, die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung und die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage einbezogen; nachdem der Wirtschaftsplan beschlossen wurde, sind die Eigentümer verpflichtet, die entsprechenden Vorschuße zu leisten; nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter eine Abrechnung vorlegen; eine vorläufige Kalkulation liegt bereits vor; das durchschnittl. Hausgeld beträgt ca. 3,00 EUR / m² / Monat inkl. Instandhaltungsrücklage.

Zz

ZUSAMMENLEGUNG

Wohnungen können teilweise zusammengelegt werden; fragen Sie hierzu einfach Ihren Betreuer.

ZUSATZAUSSTATTUNG

Grundsätzlich erfolgen Umbaumaßnahmen im Sondereigentum auf Veranlassung und Wunsch der neuen Eigentümer und werden nicht vom Verkäufer ausgeführt oder geschuldet. Beratend für Planung und ggf. spätere Realisation stehen die beiden Ingenieure Kruppa und Müller freiberuflich zur Verfügung.

AND Immobilien Projektentwicklungs- und

Vertriebs GmbH

Mittelstr. 4 | 18546 Sassnitz
Tel. +49 (0)38392 – 372592
info@villa-nause.de
www.villa-nause.de
www.and-holding.com

Mobil Angelika Lehmann

+49172-3919999
angelika@villa-nause.de

Mobil Anna Donets

+49172-3045360
anna@villa-nause.de

Mobil Michael Jacobi

+49172-8364826
michael@villa-nause.de

Mobil Christoph Müller

+49178-1311151
christoph@villa-nause.de

Mobil Dmitrij Kruppa

+49178-3695509
dima@villa-nause.de

Mobil Alexander Neumann

+49172-2627272
alex@villa-nause.de

