

Villa Nause

ferienwohnungen & spa



Aussichten vom Feinsten



*Rügens Südseeblick über den eigenen
Schwimmteich genießen*





Insel Rügen

Dieses Zitat wurde in der ehemaligen Blütezeit des Ortes geprägt, als Sassnitz seine Zeit als Modebad des Großbürgertums erlebte. Mit über 20.000 Gästen jährlich fand Sassnitz vor dem ersten Weltkrieg einen größeren Zuspruch als alle anderen Seebäder auf Rügen. Zeugen der großen Zeit von Sassnitz findet man in den zahlreichen, teilweise wieder in der ursprünglichen Bäderarchitektur restaurierten Villen in der Sassnitzer Altstadt...

Die Stadt Sassnitz ist staatlich anerkannter Erholungsort und liegt auf der Halbinsel Jasmund im Nordosten der Insel Rügen im oberen Teil der Bucht namens Proraer Wiek kurz vor dem Beginn der Kreidefelsküste, direkt am Eingang zum Nationalpark Jasmund. Die Stadt liegt so weit in der Sichelbucht, dass Sie als einzige Stadt in Deutschland nach Süden aufs offene Meer blickt, und zwar vorbei an der Insel Usedom in Richtung Stettin.

Zahlreiche gastronomische Einrichtungen finden sich am Hafen, entlang der Strandpromenade und in der Altstadt. Jene besticht vor allem durch noch sehr gut erhaltene bzw. wiedergestaltete Bäderarchitektur. Dabei handelt es sich um einen Baustil aus dem späten 19. Jahrhundert, dessen Bauwerke meist 2-4 geschossig sind und Balkone und Veranden die Fassaden auflockern. Meist sind sie weiß mit bunten Applikationen und meist aus Holz. Sie wirken sehr filigran mit ihren Giebeln und Türmchen. Und hier finden Sie eben auch die oben beschriebenen alten und sehr schön restaurierten Villen und Häuser, die den Flair ausmachen. Denn zum Glück wurde seit 1991 der historische Stadtkern im Rahmen der Städtebauförderung grundlegend saniert. Die Häuser der Bäderarchitektur wurden renoviert und weitgehend einheitlich in weiß gehalten. Der Altstadthafen wurde ab 2000 in die städtebauliche Stadtsanierung einbezogen.



"Nach Rügen reisen, heißt nach Sassnitz reisen ..."

Zitat aus dem Jahr 1895 von Theodor Fontane/Effi Briest



Bahnhof
Train



Nahversorger
food market



Eingang Nationalpark
Entrance Nationalpark



Rathaus
town hall



Bachpromenade
promenade old town



Kurplatz
spa place



Strandpromenade
seaside promenade



Marina





Anbindung ICE heute



Anbindung ICE geplant für 160km/h





Bachpromenade

Schon in der Mitte des 19. Jahrhunderts war Sassnitz als Badeort sehr beliebt und der Charme der alten Zeit findet sich immer noch in der Sassnitzer-Altstadt wieder, daher wird Rügens Bäderarchitektur auch „weiße Perlen an der Ostsee“ genannt. Auf alten Postkarten ist es noch deutlich zu erkennen - die heutige Sassnitzer Altstadt hatte schon zu den damaligen Zeiten ihre eigenen und unverwechselbaren Reize: typische Bäderarchitektur und eine einmalige Silhouette, die sich an die Wälder der Stubbenkammer im heutigen Nationalpark Jasmund schmiegt.

Und genau hier im historischen Teil, entlang der Bachpromenade von Sassnitz, finden Sie die "Altstadt Brasserie", "Dahlmanns Bazar", "Die kleine Konditorei Peters" und das spanische Lokal "Casa Nordica". So steht Ihnen in den vielen kleinen Cafés, Restaurants, Biergärten oder Cocktailbars eine Vielzahl an kulinarischem Angebot zur Verfügung um sich rundherum bedienen zu lassen und wohl zu fühlen. Bis zur Strandpromenade sind es von der Villa Nause aus nur rund 150 m entlang dieser Altstadtpromenade. Direkt hinter der Villa Nause, in zweiter Reihe gelegen, befindet sich das ehemalige prachtvolle Badehaus des Kurortes, welches heute im neuen Glanz als Rathaus der Stadt dient.





1.450

Meter lang ist die Sassnitzer Mole seit 1912 und somit die längste Außenmole Europas, auf der man bis zum Sassnitzer Molenfeuer (Leuchtturm) laufen kann. Sie bietet dem Hafen seit 1889 dank des Sassnitzer Mäzen Adolph von Hasemann Schutz und sorgte seit jeher für eine wirtschaftliche Entwicklung des Hafenstandortes.





Mole & Hafen



II Highlights entlang der
Hafenpromenade

Wenn sich anderswo auf Rügen schon der Abendschatten über die Seebrücken legt, herrscht vor den Lokalen am Hafen noch südländisch gestimmte Ferienlust. Die schöne Promenade, mit einer der längsten Außenmolen Europas, verbindet den Stadthafen mit der Altstadt. Kein schönerer Spaziergang verbindet besser als dieser den Badegast von heute mit jenem des Modebades Alt-Sassnitz von 1870, als Adolph von Hansemann die Stadt auf eigene Kosten zu modernisieren begann. Unter anderem ließ er den Fischereihafen anlegen. Mit dem Hafenausbau 1889 unterhielt Sassnitz Seeverbindungen nach Rønne (Bornholm), Trelleborg und Memel. Mit dem Seitenraddampfer Freia wurde 1897 die neue Postdampferlinie Sassnitz–Trelleborg vom deutschen und schwedischen Königshaus höchstpersönlich eröffnet. Die neuen Verbindungen ließen den Ort schnell wachsen. Die Kreideindustrie wurde ausgebaut, Fische und Fischprodukte bestimmten das Arbeitsleben und der Tourismus wuchs, wobei sich andere Orte mit Stränden besser entwickelten. Treppchen und Mäuerchen, bewaldete Hänge und begrünte Böschungen bändigen die Hanglage der Stadt am Meer. Mit engen Gassen und hübschem Zierrat an den Häusern, mit Blütenschmuck, der oft in riesigen Feuersteinen wächst - den "Sassnitzer Blumentöpfen" - besitzt Sassnitz eine der schönsten Altstadtidyllen im Norden. Alles, was eine richtige Stadt im Alltag außerdem benötigt, findet sich entlang der Hauptstraße und in der Rügen-Galerie. 2007 wurde eine 274 m lange Hängebrücke für Fußgänger eingeweiht, die das Stadtzentrum zwischen Bahnhof, Rügen-Galerie, Kurhotel und Hauptstraße mit dem Sassnitzer Hafen verbindet.



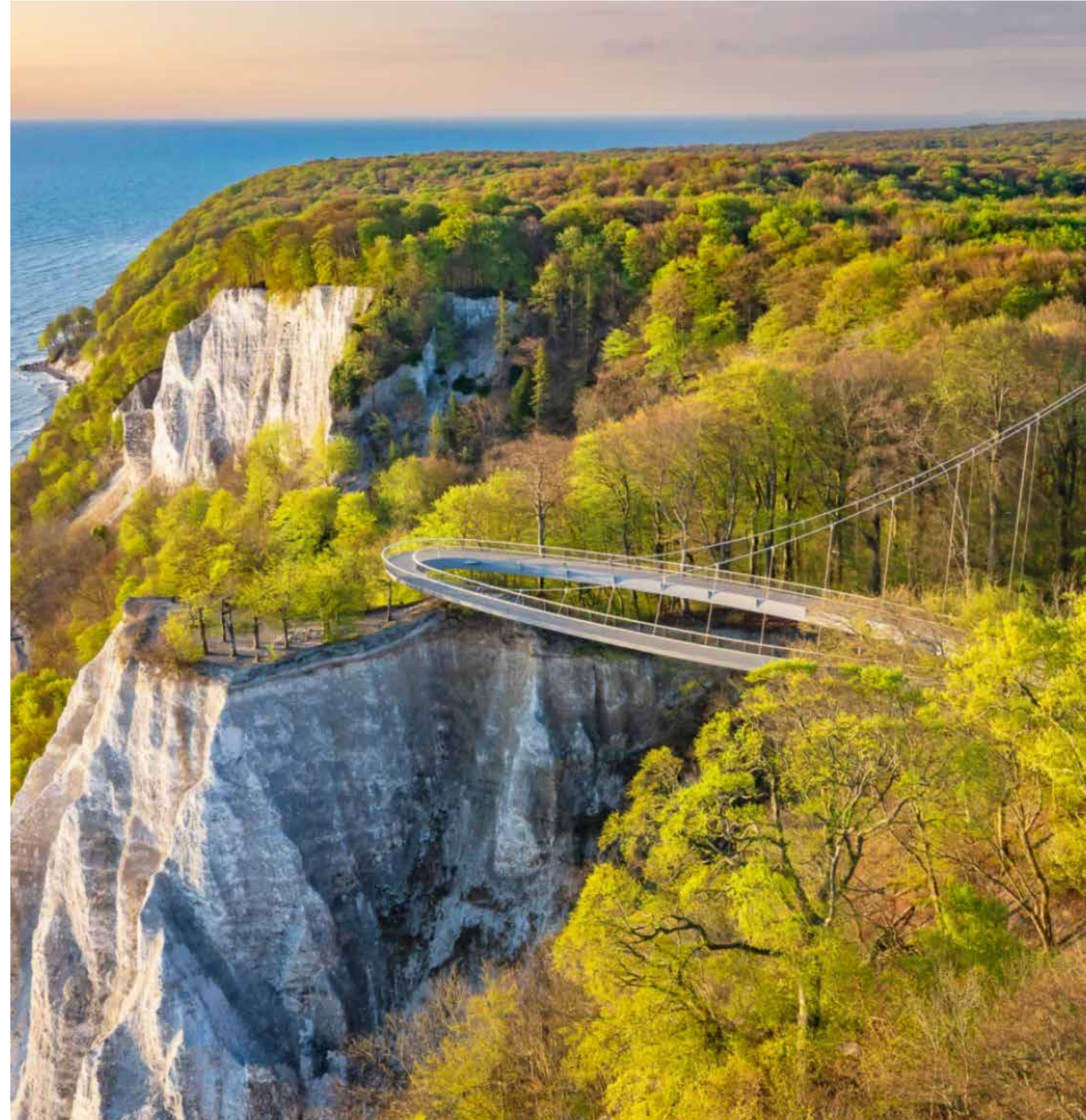
Tourismus & Wirtschaftsstandort



Über viele Jahrhunderte war Sassnitz als kleiner Fischerort bekannt, um 1890 kamen Hafen und Eisenbahnanschluss hinzu und so wurde Sassnitz zum gefragten Fährort und Seebad. Besonders heute hat Sassnitz in einmaliger Lage, mit dem besonderen Klima und maritimen Flair, umgeben von blauer Ostsee und Buchenurwald, welcher zum UNSECO-Weltkulturerbe zählt, seinen Gästen viel zu bieten: „Green Tourism“ par excellence! Anreise mit der Bahn (zukünftig Berlin/Sassnitz mit dem ICE), Rad- und Wandertouren, Spaziergänge entlang der Strandpromenade, vorbei an der Seebrücke oder zum Kurplatz Sassnitz, wo im Sommer Veranstaltungen für die Sassnitzer und deren Feriengäste stattfinden. Alles das steht dem Ökotourismus zur Verfügung. An kaum einem anderen Ort der Ostsee, bieten sich so viele verschiedene Aktivitäten an. Wassersportarten wie Surfen, Segeln und Tauchen sind jederzeit möglich.



118



Meter hoch ist der neue Skywalk über dem größten Kreidefelsen Deutschlands. Er soll den über 300.000 Besucherinnen und Besuchern des Jasmunder Nationalpark-Zentrums einen fantastischen Blick über die Kreideküste ermöglichen.

Strände in Umgebung

In Sassnitz wagen aufgrund des steinigen Untergrundes meist nur die Einheimischen, wasserliebende Hunde und einige mutige Touristen ein Bad in der Ostsee. Den nächstgelegenen feinsandigen Badestrand innerhalb der Proraer Wiek findet man mittig im gleichnamigen Ort Prora, bequem mit dem Auto oder Bus in 5 bis 10 Minuten zu erreichen. Beginnend in Neu Mukran erstreckt er sich über 5 km Länge bis zum Ostseebad Binz und bietet FKK- und Textilstrände, sowie ausgewiesene Hundestrände. In Prora und Binz befinden sich auch gastronomische Versorgung und sanitäre Anlagen. Alternativ erreichen Sie nach einer etwa 15 minütigen Autofahrt, durch den Nationalpark Jasmund und entlang wunderschöner Alleen mit Blick auf Kap Arkona, den feinsandigen Strand der „Schaabe“ zwischen Glowe und Juliusruh, im Norden der Insel Rügen, an dem dank seiner Länge von 9 km auch in der Hochsaison jeder seinen Lieblingsplatz finden kann.

Prora
8km / 🚲 bike / 25min

Bodden
10km / 🚲 bike / 40min

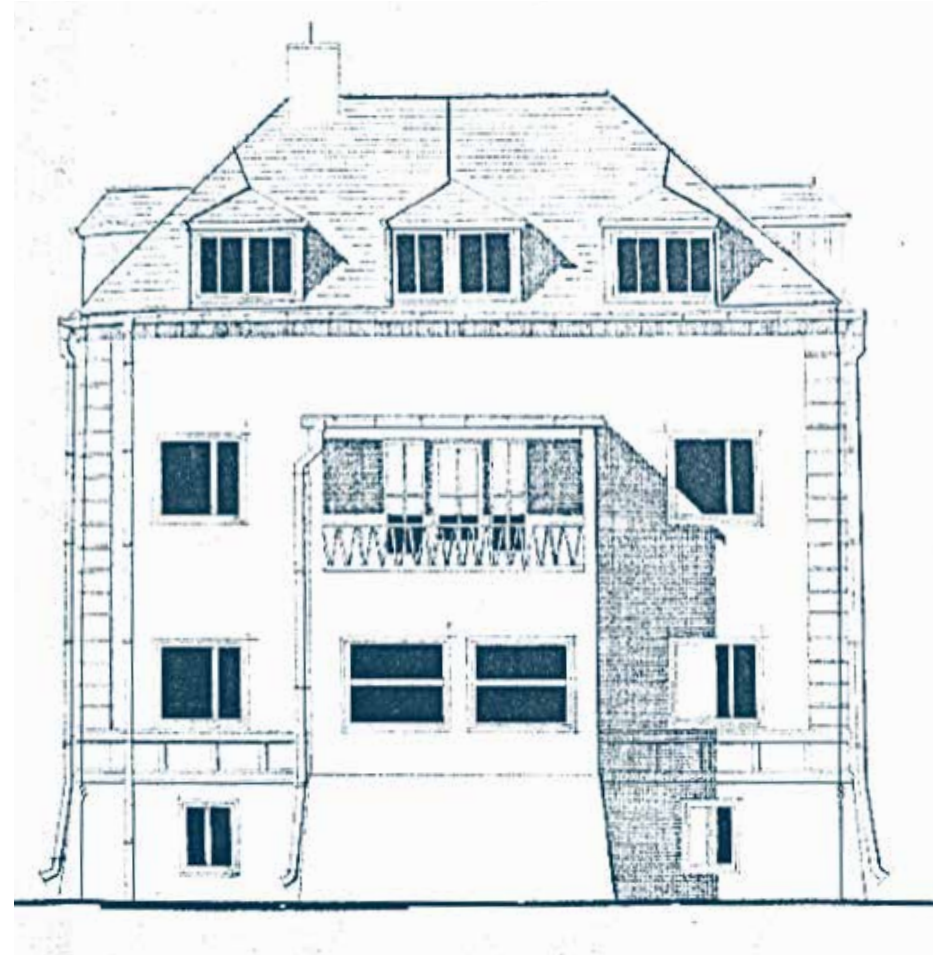
Jasmund
750m / 🍴 food / 10min

Glowe/Schaabe
17km / 🚗 car / 21min

Jagdschloss Granitz
23km / 🚗 car / 35min



Historie



1872 kaufte Hugo Hermes (* 4. Mai 1837 in Meyenburg; † 9. Juni 1915 in Sassnitz) aus Berlin ein großes Stück Land von Herrn Hahlbeck. Hugo Hermes war ein deutscher Kaufmann und Mitglied des Deutschen Reichstags.

Ab 1873 wird die „Villa Hermes“ auf sein Betreiben errichtet. Im Jahr 1874 findet sich in einer Zeitung eine Erwähnung, dass neben der Villa des Herrn Hermes eine weitere Villa für seinen Bruder errichtet wird – die wohl spätere „Villa Nause“.

Um 1890 kaufte es der Badearzt Doktor Fiekel, welcher die „Villa Nause“ als privates Wohnhaus nutzte. In den vielen Folgejahren diente die Villa Nause, wie auch die meisten der umliegenden Gebäude, der Unterbringung von Ärzten und dem Pflegepersonal des Krankenhauses Sassnitz.

In den 60er Jahren wurde die ursprüngliche Villa Nause zurückgebaut und ein neues Wohnhaus errichtet. Dieses wiederum wurde 2007 vollständig entkernt und modernisiert sowie um einen Neubau erweitert. Seitdem steht eine touristische Nutzungsart im Vordergrund.

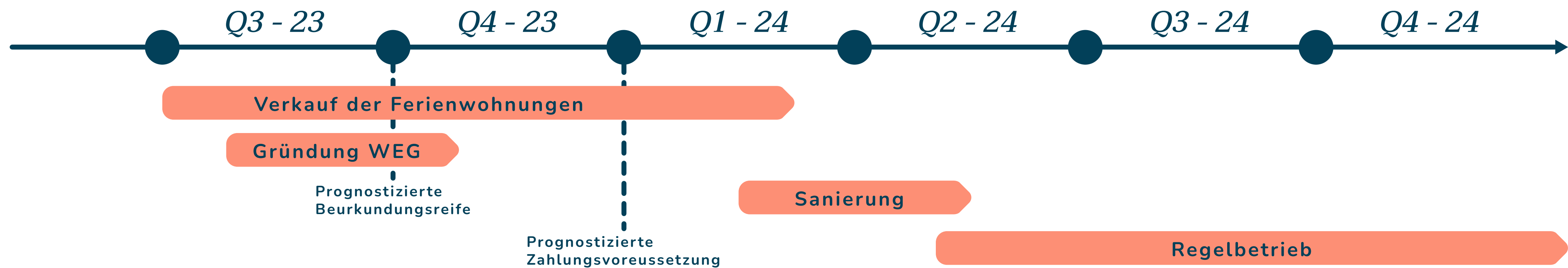
**HAUS
NAUSE**

Am hohen Ufer, unmittelbar an der Strandpromenade und am Seebad. Für längeren Aufenthalt besonders geeignet. Zimmer mit modernem Komfort, eventl. Küchenbenutzung.
Tel.: 242 Nr. 41 Garagen



Projektvorstellung

Die Villa Nause ist ein Wohnhaus mit zwei Aufgängen mit bisher 15 Wohnungen, die zum Betrieb der Kurzzeitvermietung als Ferienvermietung über die Baugenehmigung genehmigt sind. Das Gebäude befindet sich in erster exklusiver Hanglage mit Südausrichtung und freiem unverbaubarem Blick zur Ostsee. Die Aufteilung zu Eigentumswohnungen ist beantragt und es ist geplant, eine Wohnungseigentümergeinschaft zu gründen. Weiterhin geplant ist, dass die neue Gemeinschaft eine im Hinblick auf den Betrieb von Ferienwohnungen sinnvolle energetische Sanierung durchführt und das Gemeinschaftseigentum neu herrichtet.





10

Kinder, ist die maximale Teilnehmerzahl, die in drei Gruppen der Junior-Ranger des Nationalparkes Jasmund je nach Altersniveau aufgeteilt werden und dort spielend, forschend und fördernd Grundsteine für Naturverständnis und Naturverbundenheit lernen.





Die Initianden*



Kerstin Strehlow / HGR Prora

Berlin entflohen und auf der schönsten Insel, sowie an der schönsten Bucht Deutschlands gestrandet, hat Frau Strehlow nicht nur das Privileg dort beruflich wirken zu dürfen, wo Ihre Auftraggeber und deren Kunden meist nur Urlaub machen, sie hat es zusätzlich geschafft, sich über diese Region hinaus einen einzigartig guten Ruf als erfolgreiche, erfahrene und sehr sympathische Hausverwalterin und Chefin zu erarbeiten. Wir sind sehr dankbar, dass Frau Strehlow unserer zukünftigen WEG zur Verfügung steht und freuen uns auf die Zusammenarbeit.



Veronika & Alexander Neumann

Als Unternehmerfamilie haben wir uns darauf eingelassen, dass Veronika die anstrengenden Aufgaben mit langem Atem übernimmt und Alexander als Projektentwickler seine vielen Ideen und ständig wechselnden Herausforderungen immer wieder neu sucht, erfindet und projektorientiert realisiert. Ohne die Konstanz und Ordnung und den strukturierten als auch gut organisiert geführten Arbeitsalltag von Veronika, wäre dies gar nicht möglich. Hier steht also hinter einer erfolgreichen Frau ein kreativer Kopf, der das Unternehmen mit jedem Vorhaben etwas bereichert.



Michael Jacobi / Prokurist

Als ehemaliger Banker und erfahrener Bauträger, hat sich der studierte Betriebswirt Herr Jacobi auf ein weiteres Projekt auf der Insel Rügen gerne eingelassen. Dies zeigt sicherlich die von Ihm erkannten Potentiale in sowie den Charme an der Villa Nause, aber es zeigt vielmehr auch die vertrauensvolle Zusammenarbeit im erfolgreich und zufriedenstellend abgeschlossenen Projekt Binzprora Strandresidenzen. Herr Jacobi ist als Prokurist für sämtliche vertragsrelevanten Aspekte bei der Transaktion der Eigentumswohnung verantwortlich und als Bauherrenvertreter ausreichend handlungsbefugt. Ebenfalls ist er im Kapital-Anlagebereich von Ferienwohnungen überaus erfahren und steht gerne mit Hinweisen und Tipps zur Verfügung.



Angelika Lehmann & Anna Donets

Unzertrennlich und unersetzlich sind unsere beiden Verkaufsberaterinnen für Sie da, stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Verfügung und sorgen für einen reibungslosen Kaufprozess. Beide haben langjährige Erfahrungen aus dem Immobilienverkauf. Gerne stehen Anna und Angelika Berliner und Rügäner Bauträgern wie eine eingeschworene Familie zur Verfügung und helfen dabei die Ideen und Visionen weiterzutragen. Ganz untypisch geht es Ihnen nicht vorrangig um den Vertriebs Erfolg, sondern um einen Kunden der den Kauf als Wohlfühlprozess durchlebt. Dass dies tatsächlich so gelebt wird, zeigen unzählige Freundschaften, die aus diesen Situationen schon gewachsen sind.



*Die Initianden**



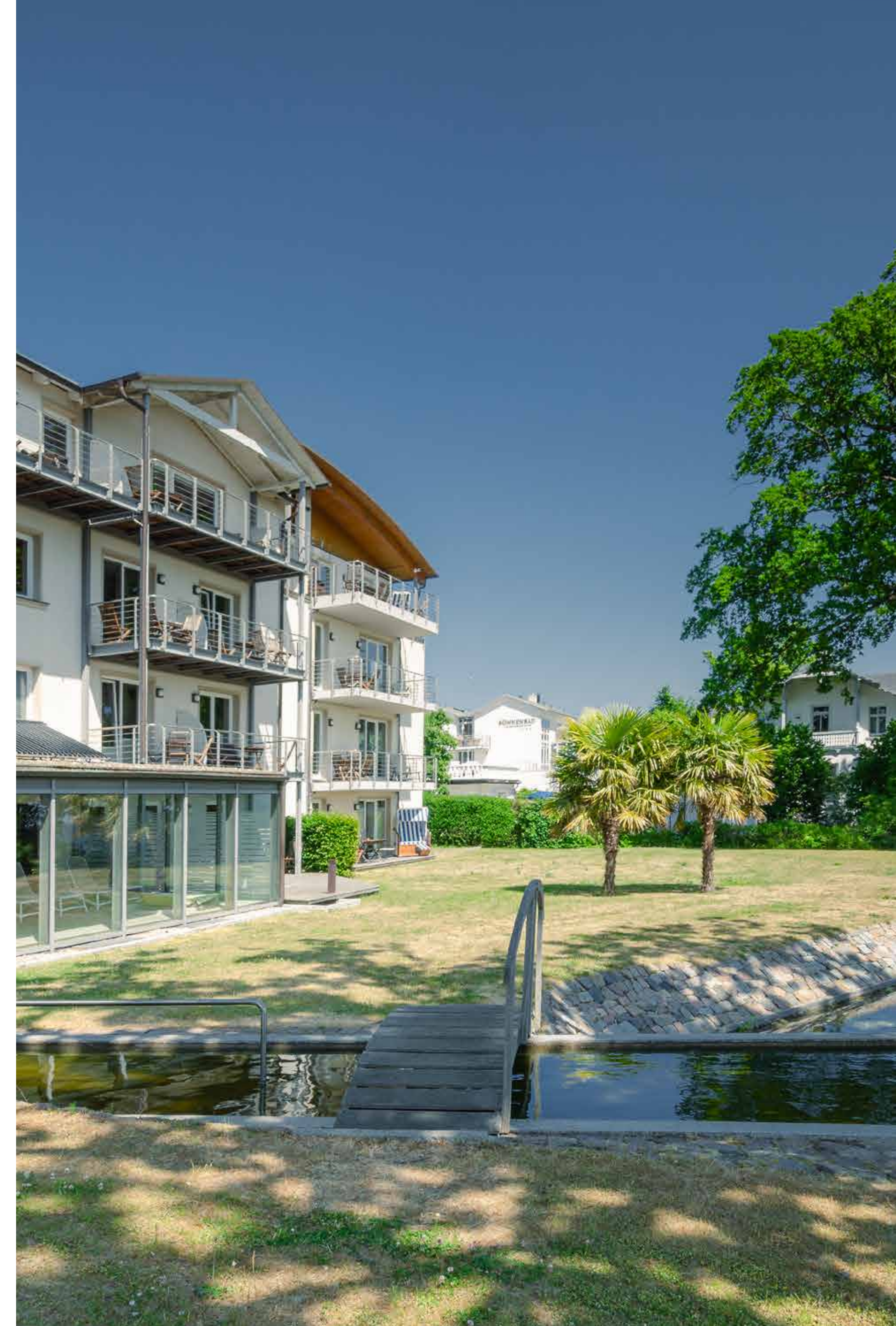
Dmitrij Kruppa & Christoph Müller

Dem Ingenieur ist nichts zu schwör. Als zwei Seiten derselben Medaille tragen die Ingenieursleistungen der beiden Fachleute maßgeblich zum Erfolg von Bauträgermaßnahmen bei. Wenn Architektur als Musik verstanden werden könnte, so wären die technische Gebäudeausstattung die Noten dazu. Herr Kruppa hat seinen Wirkungskreis in Berlin, wo er auch sein Studium erfolgreich absolvierte, während Herr Müller gebürtiger Stralsunder ist und im Norden sein Ingenieursstudium erfolgreich durchführte. Beide stehen den zukünftigen Eigentümern mit Rat und Tat, auch zum individuellen Ausbau der Wohnung zur Verfügung, kennen das Vorhaben bestens und sind verantwortlich für die erfolgreiche Realisierung der energetischen Sanierungsmaßnahmen. Schwerpunkt von Herrn Kruppa ist es, architektonische Highlights am Gemeinschaftseigentum umzusetzen zu setzen und für Sie als Käufer beratend für mögliche Innenausbauideen zur Verfügung zu stehen.



*Gerne möchten sich alle
Projektbeteiligten bei Ihnen als
Ansprechpartner vorstellen*

*bildungssprachlich jmd., der die Initiative ergreift, etw. anregt, ins Leben ruft, gründet o.Ä.





Objektbeschreibung

Die 2007 kernsanierte Villa Nause wurde mit einem Ergänzungsbau als Seitenflügel um ein Treppenhaus erweitert und mit einer modernen Balkonanlage versehen. Im Gartengeschoss des Hauptteils befindet sich ein für alle Urlauber zur Verfügung stehender Spa/Sauna und Erholungsbereich. Im großzügigen Garten wurde ein Pool errichtet der als Naturteich für Badespaß sorgt und mit Seerosen und Schilf verziert wird. Wer ein Sonnenbad auf Liegestühlen genießen möchte oder nach der Sauna eine Erfrischung benötigt, begeht den dafür angelegten Kneipp-Pfad, welcher sein gefiltertes, sauberes Gartenteichwasser aus einem riesigen Granit-Block erhält. Insgesamt 17 Ferienwohnungen bieten Urlaubern eine luxuriöse und mondäne Urlaubsunterkunft. Auf dem über 3.000m² großen Grundstück können im nördlichen straßenseitigen Teil die PKW abgestellt werden. Hier steht Kindern auch ein eigener Spielplatz zum Toben zur Verfügung.



Wohnkultur

- 17 Ferienwohnungen mit 2, 3 und 4 Zimmern und 47 bis 132 qm.
- Jede Wohnung mit Loggia, Balkon oder Terrasse.
- Optimal angelegte Grundrisse für flexible Urlaubsmöglichkeiten.
- Lichtdurchflutete Räume mit abwechslungsreichen Blickachsen.
- 17 straßenseitig, natürlich verschattete Stellplätze in direkter Nähe der Wohnung auf eigenem Grundstück.
- Ausreichend Fahrradstellplätze im Verschlag.
- Gartenwohnungen als barrierefreie Wohnungen darstellbar.
- Auch kleine Wohnungen als sehr geeignete Kapitalanlage vorhanden.
- Möblierte Wohnungen inkl. Küchen – ready to run.
- Erfahrene Betreibergesellschaft mit bestehenden Referenzobjekten in Prora.
- Sichere Auslastung aufgrund langlebiger Datenlage und Referenzen.
- Sanierungskosten sofort steuerlich aktivierbar.

Architektur

- Anspruchsvolle Architektur von klassischer Ästhetik.
- Luxuriöse Dachgeschosswohnung unter kupfergedeckter Tonnendachkonstruktion.
- Gesimsbänder.
- Brüstungen und Dachgauben mit Abdeckungen aus Kupferblech.
- Beschichtete, kupferfarbene Außengeländer als filigrane Stahlkonstruktion.
- Moderne großzügige Balkonanlage.
- Bestlage am Hang mit „Südseeblick“ in der Sassnitzer Altstadt.

Spa & Wellness

- Spa- und Wellness-Bereich mit Zugang zum Garten.
- Außenpool als Naturteich mit Kneipp-Pfad zum Relaxen.
- Alle Wohnungen mit komfortablem Masterbad und teilweise zusätzlichem Gästebad oder kleinem separatem Gäste-WC.
- In den Bädern:
 - moderne Waschtisanlagen und Glasduschtrennwände.
 - Bodengleich-gefließter und verglaster Duschbereich.
 - Teilweise Natursteinüberdeckungen für Waschmaschinen- und Trocknerplätze.
 - Große Spiegel über den Waschtischen sowie großzügige Ablageflächen und zeitgemäße Armaturen.
 - Steinböden in Bädern und Dielen.

Sicherheit

- Wohnungseingangstüren in RC-2-Ausführung.
- Video-Gegensprechanlage.
- Neue Keyless-go-Schließung.

Nachhaltigkeit

- Energiebedarfsausweis (B): Endenergiebedarf 66 kWh / (m²a), FW, Bj 2013 (vorläufige Angaben).
- Fußbodenheizung (für ökologisches Niedertemperaturniveau als Flächenheizung).
- Nachhaltige Heizkostensicherheit.
- Holzfenster mit Isolierverglasung.
- Luft/Wasser Wärmepumpe mit zusätzlicher Gas-Thermenunterstützung.
- Photovoltaikanlage mit Salzthermospeicher zur Warmwasseraufbereitung.
- Zusätzliche Solarthermie zur Unterstützung des Spa.
- Klimaschonendes Wärmedämmverbundsystem zur Einsparung von Energiekosten.
- Modernes effizientes Energiekonzept optimal zur Nutzung der Ferienanlage.
- Potentieller BAFA Zuschuss der energetischen Einzelmaßnahmen auf WEG Konto.

Anbindung

- 8 Gehminuten zu Bahn-Station mit Regio-Anschluss (ICE in Planung).
- 2 Gehminuten zum Altstadtkiez mit Bäcker.
- 4 Gehminuten zum nächsten Nahversorger.
- Marina in Blickweite.





Grüne Krönung einer durchdachten Planung

Willkommen in diesem bezaubernden Garten, der sich mit malerischem Blick auf die glitzernde Ostsee erstreckt. Die Lage ist optimal, denn der Garten erstreckt sich in perfekter Südausrichtung, wodurch er den ganzen Tag über von warmem Sonnenlicht durchflutet wird. Dieser Garten ist eine wahre Oase der Ruhe und Erholung, in der Sie die Natur in ihrer ganzen Pracht erleben können. Kein besserer Beweis für das subtropische Südklima ist die Ansiedlung von zwei Gartenpalmen.

Das Highlight dieses Gartens ist zweifellos der naturbelassene Pool, der harmonisch in die natürliche Umgebung integriert ist. Umgeben von üppigem Grün und sanft wogenden Gräsern, fügt sich der Pool nahtlos in die Landschaft ein und lädt dazu ein, darin einzutauchen oder einfach am Rand zu entspannen. Das klare Wasser des Pools spiegelt den Himmel und die

umliegende Natur wider, und das leise Plätschern des Wassers trägt zur beruhigenden Atmosphäre bei. Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eigene Freiflächen mit großzügigen Terrassen. Für die kleinen Bewohner dieses Paradieses wurde ein liebevoll gestalteter Kinderspielplatz geschaffen. Insgesamt strahlt dieser Garten eine Atmosphäre der Ruhe, Erholung und Gemeinschaft aus. Die Verbindung von natürlicher Schönheit, modernem Wohnkomfort und sorgsam gestalteten Freiflächen macht diesen Ort an der Ostsee zu einem wahrhaft bezaubernden Rückzugsort für Menschen jeden Alters.





Wohnungen im Überblick

Die Villa Nause bietet ganz unterschiedlichen Urlaubsansprüchen jeweils den richtigen Wohnungstyp. 3 kleinere Apartments für Paare (Belegung für 2 Personen), 11 großzügigere Apartments mit 2 Schlafzimmern (Belegung für 4 Personen) und 3 Familien-Wohnungen mit jeweils 3 Schlafzimmern (Belegung für 6 Personen) stehen zur Verfügung. Alle Wohnungen haben Blick auf die Ostsee. 15 Wohnungen sind vollständig nach Süden ausgerichtet. Im Gartengeschoss sind 3 Wohnungen untergebracht, in den beiden Vollgeschossen sind jeweils 5 Wohnungen vorhanden und im Dachgeschoss stehen 4 Wohnungen zur Verfügung. Fast alle Wohnungen sind mit einem Kamin ausgestattet. Die Bäder beinhalten immer wandhängende WC, eine bodentiefe Dusche und manchmal zusätzlich auch eine Badewanne. Balkonfenster sind großzügig bodentief und die Balkonanlage lädt zur Entspannung ein.



Hauptgebäude

Wohnung	Etage	Rooms	m ²
Spa	UG Garten / Basement	3	80,50
Nr. 0.2**	UG Garten / Basement	3	83,74
Nr. 0.3**	UG Garten / Basement	3	82,03
Nr. 1.4	EG / Level one	3	47,14
Nr. 1.5*	EG / Level one	3 (Variante 4)	97,95
Nr. 2.4	1.OG / Level one	3	47,76
Nr. 2.5*	1.OG / Level one	3 (Variante 4)	98,51
Nr. 3.2	2.OG / Level three	3	79,71
Nr. 3.3	2.OG / Level three	2	54,68
Nr. 3.4*	2.OG / Level three	3	79,18

Seitenflügel

Wohnung	Etage	Rooms	m ²
Nr. 0.1	UG Garten / Basement	3	95,76
Nr. 1.1	EG / Level one	2	46,92
Nr. 1.2	EG / Level one	3	83,77
Nr. 1.3	EG / Level one	3	48,71
Nr. 2.1	1.OG / Level two	2	47,10
Nr. 2.2	1.OG / Level two	3	83,76
Nr. 2.3	1.OG / Level two	3	48,59
Nr. 3.1	2.OG / Level three	4	132,43

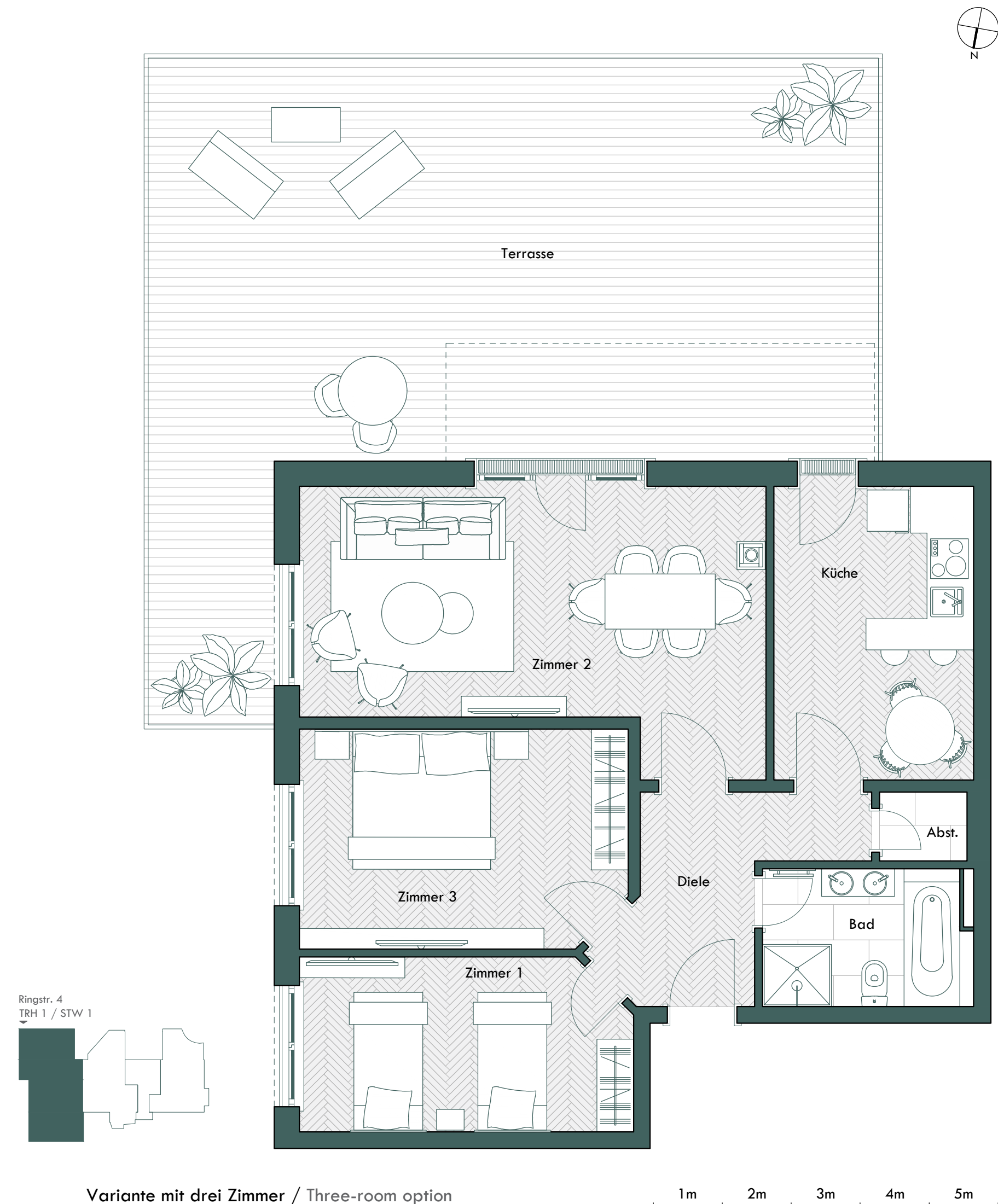
* Die Wohnungen werden im Ist-Zustand erworben. Es gibt die Möglichkeit eigenverantwortlich die innere Aufteilung zu optimieren. Daher werden hier Ausbauvarianten vorgestellt.

** Hier wird der Innenausbau vom Erwerber übernommen. Verkauft wird mit Baugenehmigung.



Nr. WE 0.1 / 0 UG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 0.1 / Ground floor / Apartment with 3 rooms



	qm
Diele / Hallway	7.56
Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom	14.95
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	24.46
Zimmer 1 - Kind Schlafen / Kid Bedroom	11.96
Küche / Cocina	12.51
Bad / Bathroom	5.80
Abstellraum / Storage	1.27
Terrasse (25%) / Terrace	17.25
Summe / Total	95.76

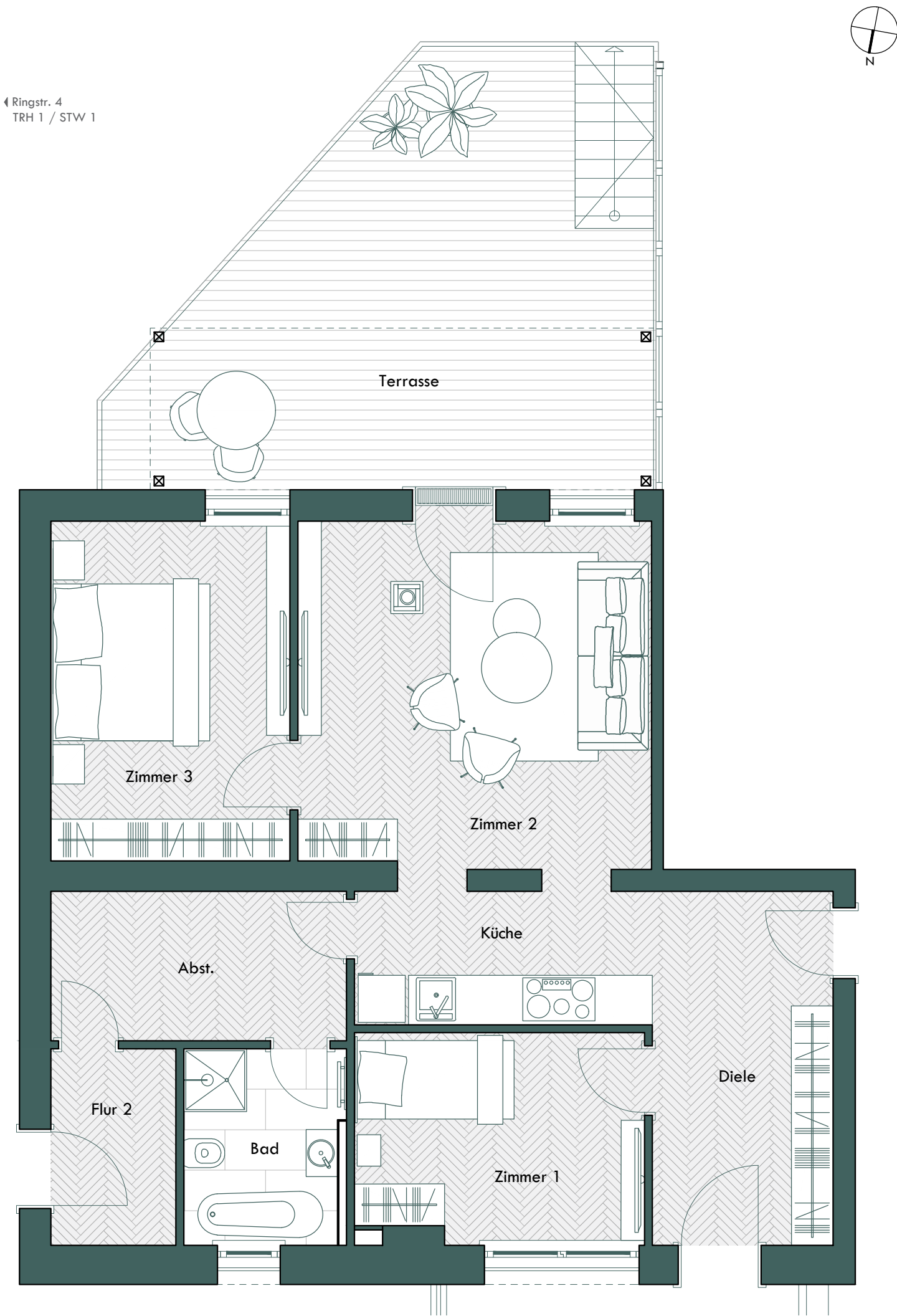


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggias und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



Nr. WE 0.2 / 0 UG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 0.2 / Ground floor / Apartment with 3 rooms



Variante mit drei Zimmer / Three-room option

1m 2m 3m 4m 5m

	qm
Diele / Hallway	10.40
Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom	13.40
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	19.91
Zimmer 1 - Schlafen / Bedroom	10.25
Küche / Cocina	6.46
Bad / Bathroom	5.17
Abstellraum / Storage	7.18
Flur / Hallway	3.93
Terrasse (25%) / Terrace	7.04
Summe / Total	83.74

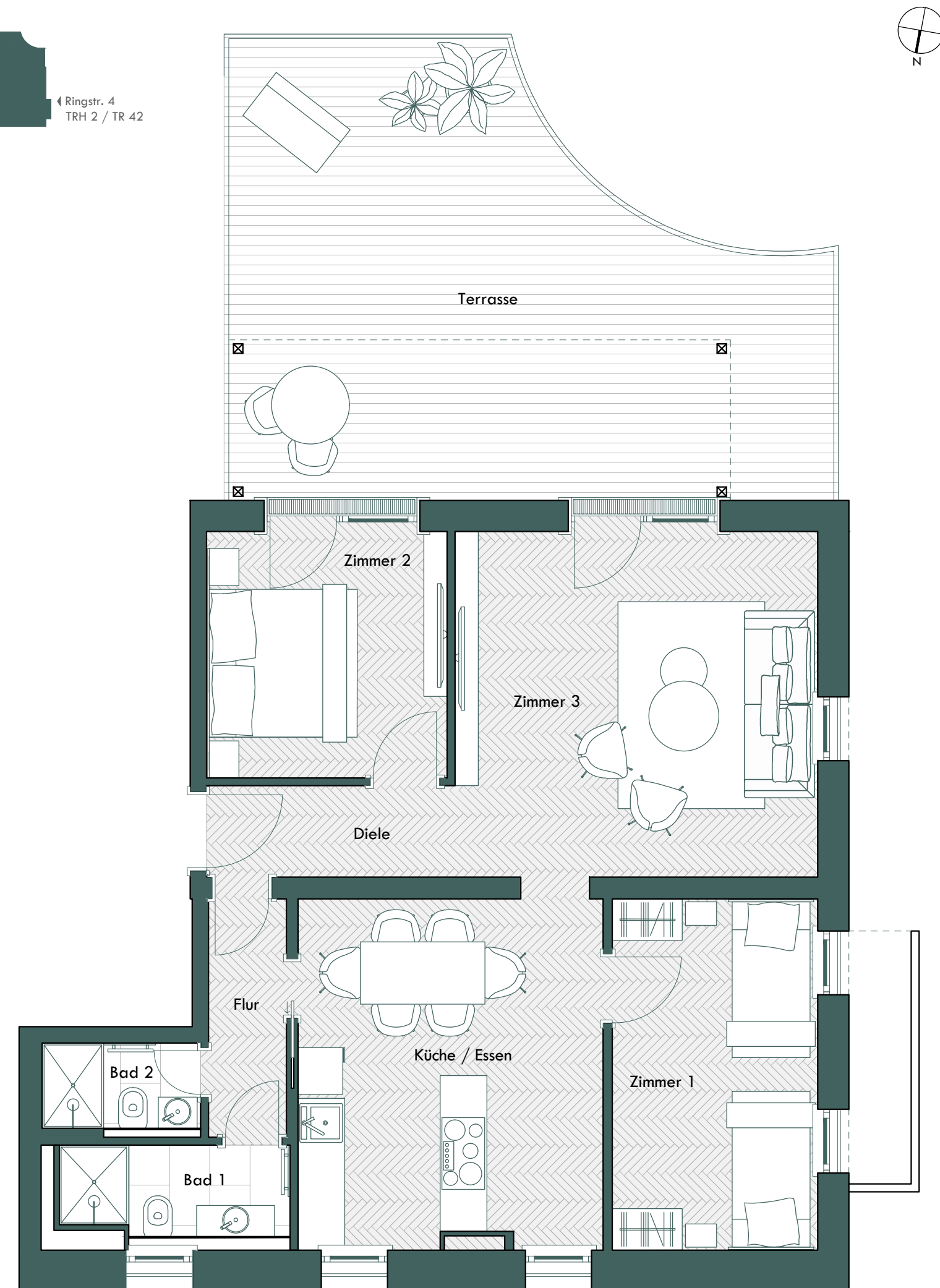
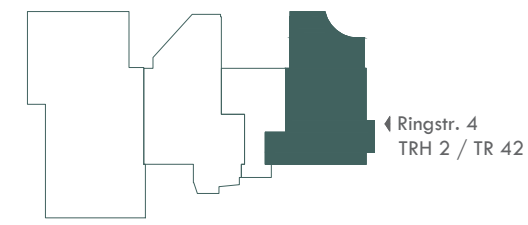


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000,- EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



Nr. WE 0.3 / 0 UG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 0.3 / Ground floor / Apartment with 3 rooms



Variante mit drei Zimmer / Three-room option

1m 2m 3m 4m 5m

	qm
Diele / Hallway	3.74
Zimmer 3 - Schlafen 1 / Bedroom 1	10.13
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	20.40
Zimmer 1 - Schlafen 2 / Bedroom 2	11.91
Küche / Cocina	17.42
Bad 1 / Bathroom 1	3.70
Bad 2 / Bathroom 2	2.36
Flur / Hallway	3.06
Terrasse (25%) / Terrace	9.31
Abstellraum - Ca. 5m ² / Storage	
Summe / Total	82.03

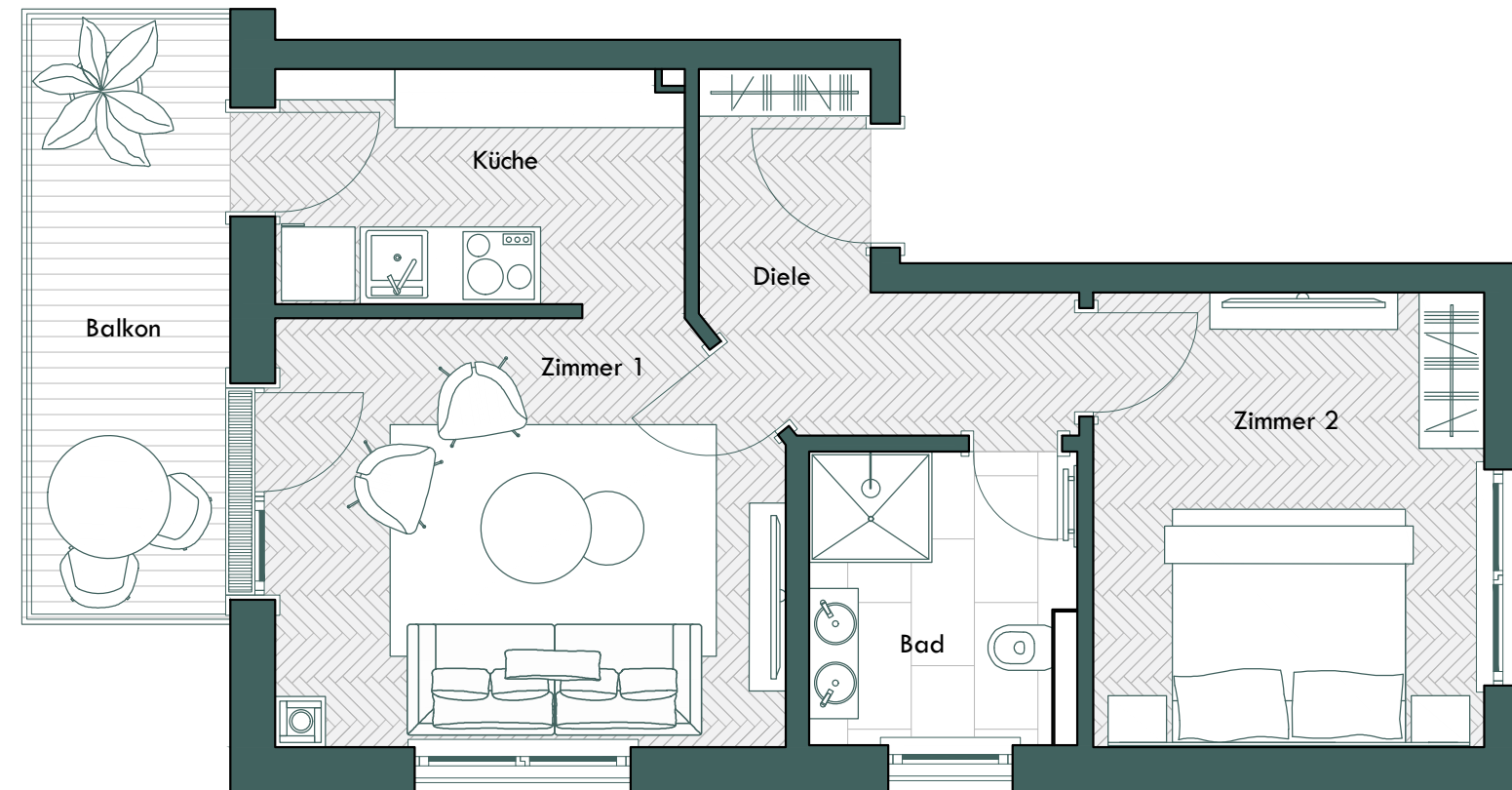
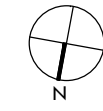
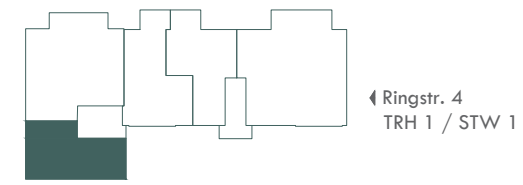


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000,- EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



Nr. WE 1.1, 2.1 / EG - 1OG / 2 Zimmer-Wohnung

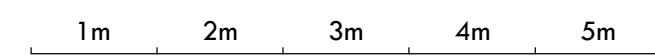
No. WE 1.1, 2.1 / First and second floor / Apartment with 2 rooms



	qm
Diele / Hallway	5.76
Zimmer 2 - Schlafen / Bedroom	11.78
Zimmer 1 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	13.95
Küche / Cocina	6.52
Bad / Bathroom	4.98
Balkon (50%) / Balcony	3.93
Summe / Total	46.92



Variante mit zwei Zimmer / Two-room option

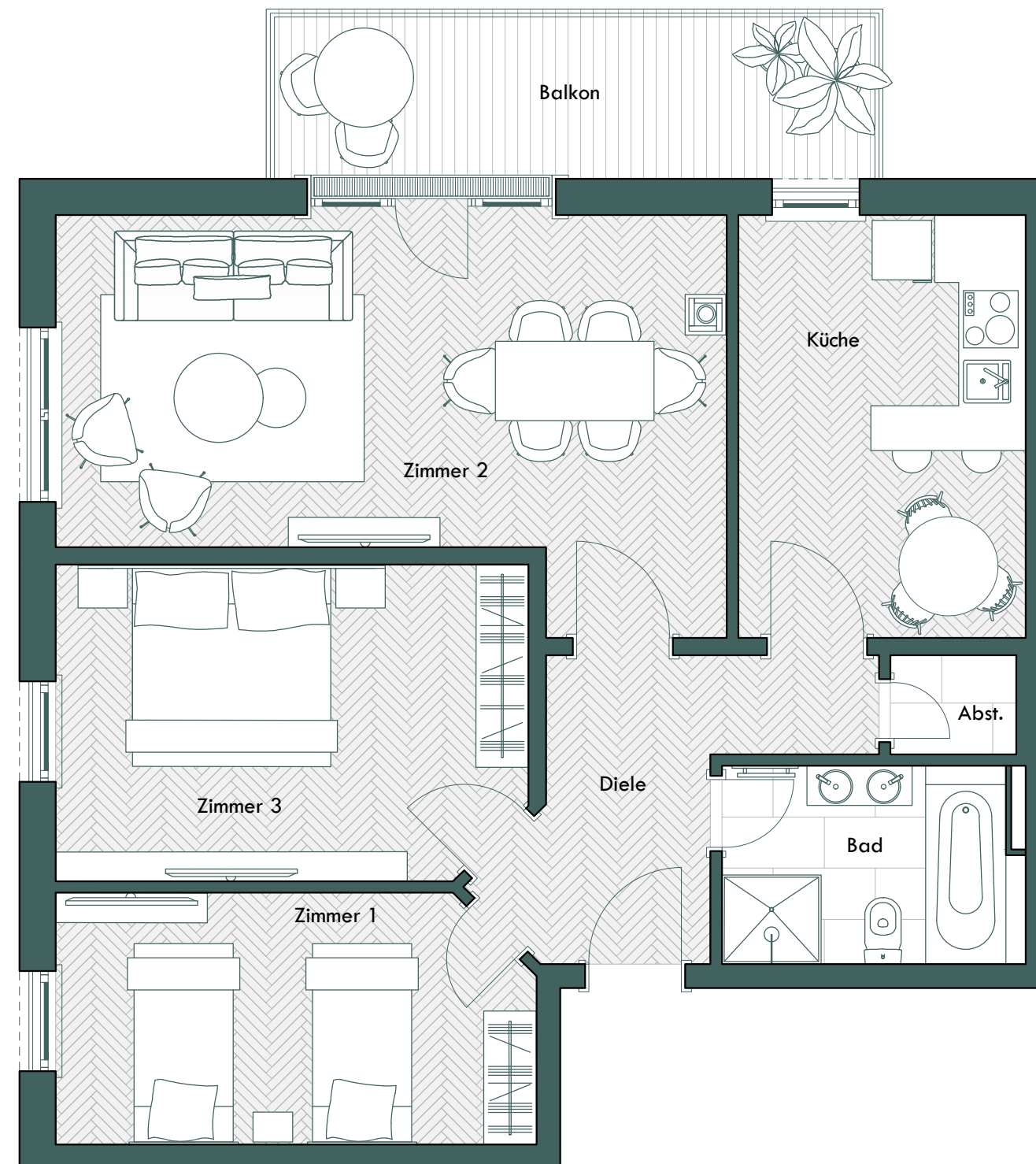
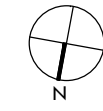
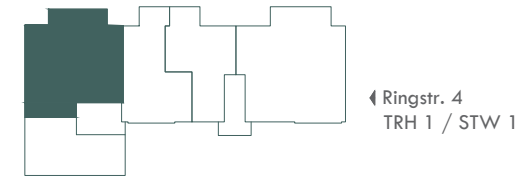


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.

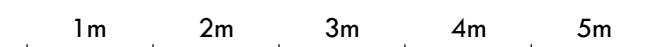


Nr. WE 1.2, 2.2 / EG - 1OG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 1.2, 2.2 / First and second floor / Apartment with 3 rooms



Variante mit drei Zimmer / Three-room option



	qm
Diele / Hallway	7.30
Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom	15.12
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	24.43
Zimmer 1 - Schlafen / Bedroom	11.95
Küche / Cocina	12.48
Bad / Bathroom	5.98
Abstellraum / Storage	1.55
Balkon (50%) / Balcony	4.96
Summe / Total	83.77

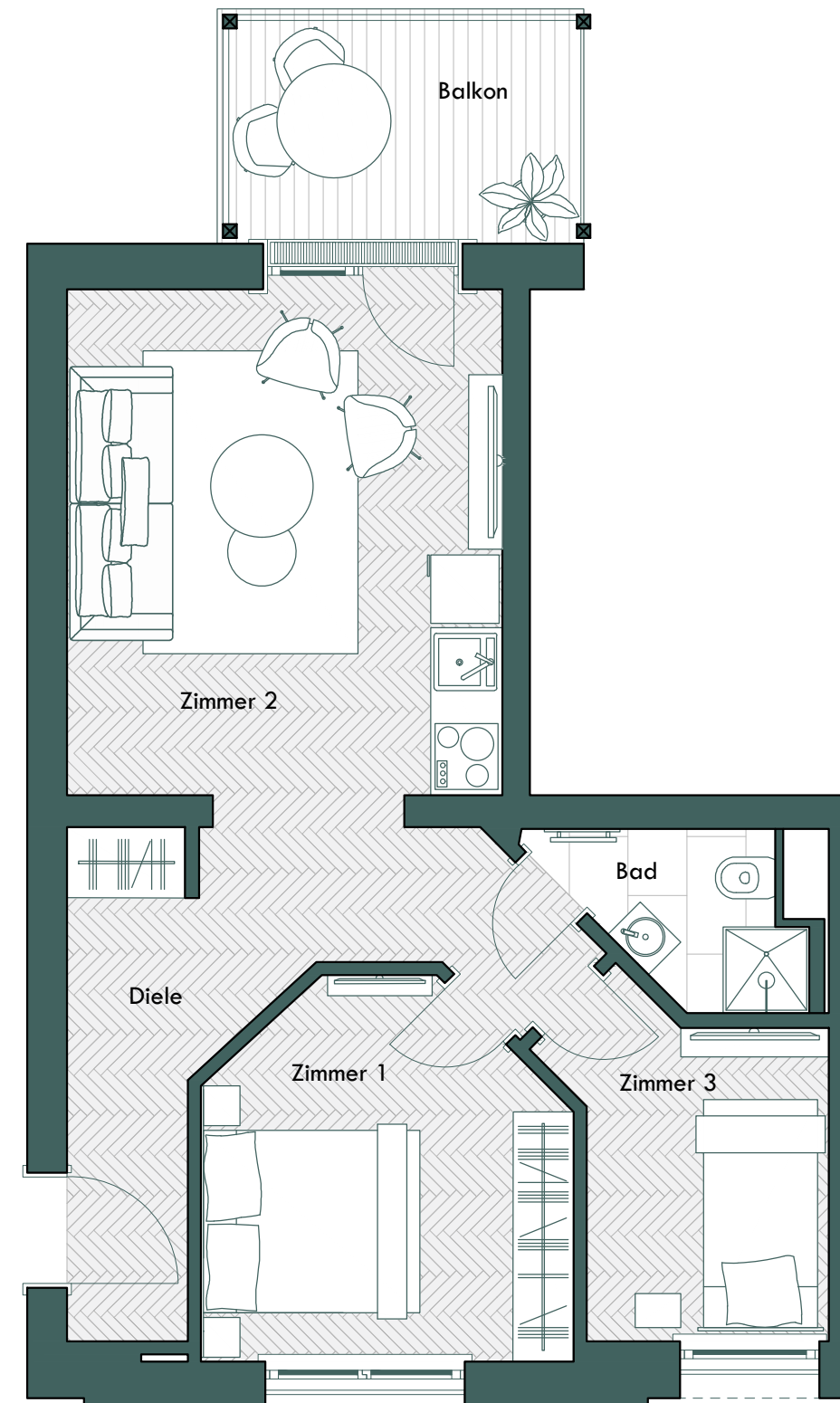
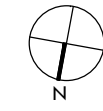
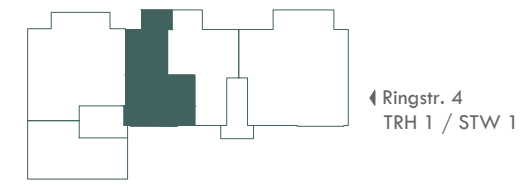


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.

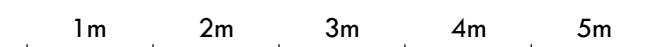


Nr. WE 1.3, 2.3 / EG - 1OG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 1.3, 2.3 / First and second floor / Apartment with 3 rooms



Variante mit drei Zimmer / Three-room option



	qm
Diele / Hallway	9.48
Zimmer 3 - Schlafen 1 / Bedroom 1	6.37
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	16.96
Zimmer 1 - Schlafen 2 / Bedroom 2	10.10
Bad / Bathroom	2.78
Balkon (50%) / Balcony	3.02
Summe / Total	48.71

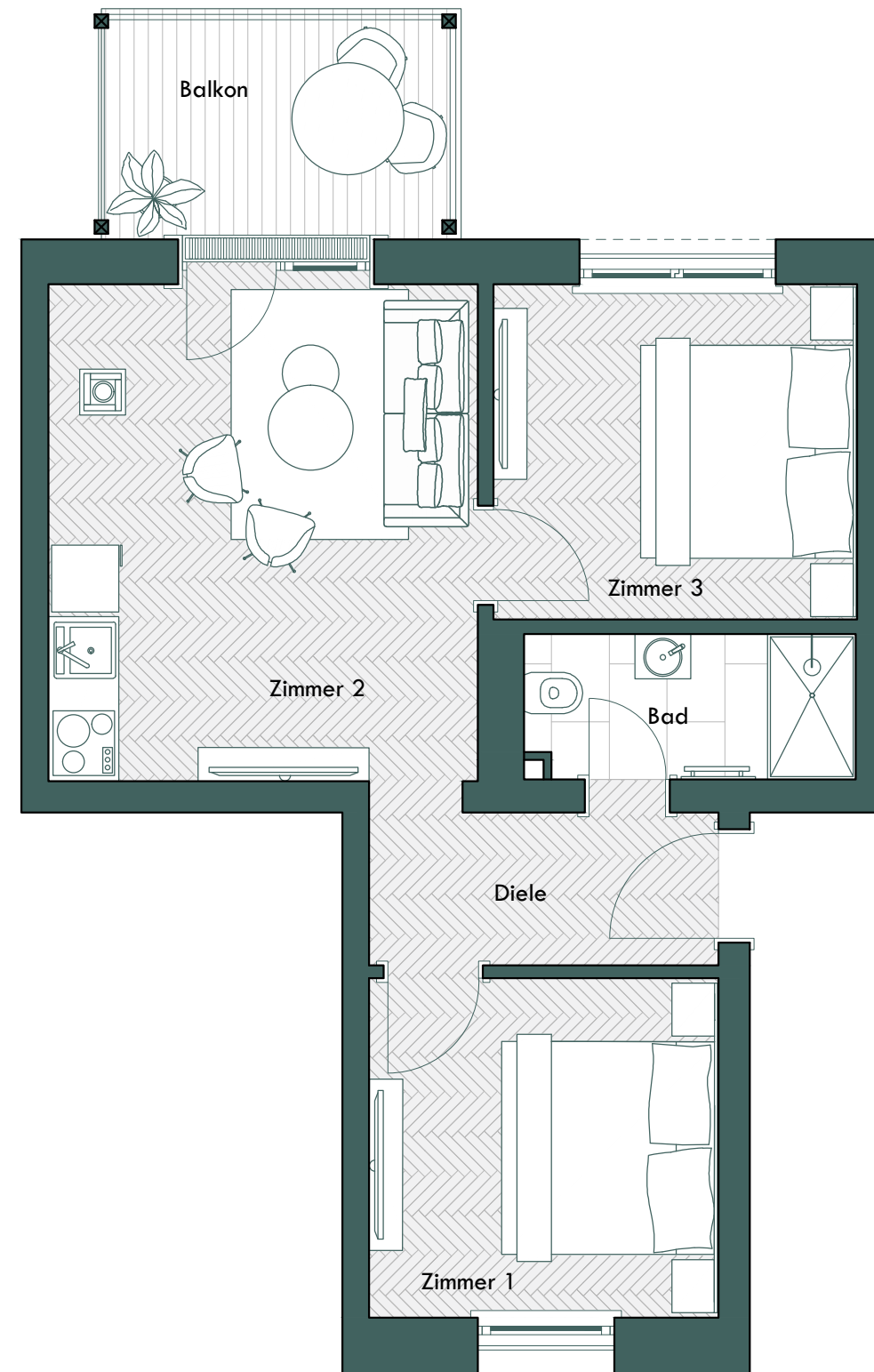
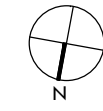


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



Nr. WE 1.4, 2.4 / EG - 1OG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 1.4, 2.4 / First and second floor / Apartment with 3 rooms



Variante mit drei Zimmer / Three-room option

1m 2m 3m 4m 5m

	qm
Diele / Hallway	4.26
Zimmer 3 - Schlafen 1 / Bedroom 1	9.73
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	16.88
Zimmer 1 - Schlafen 2 / Bedroom 2	9.45
Bad / Bathroom	3.80
Balkon (50%) / Balcony	3.02
Summe / Total	47.14

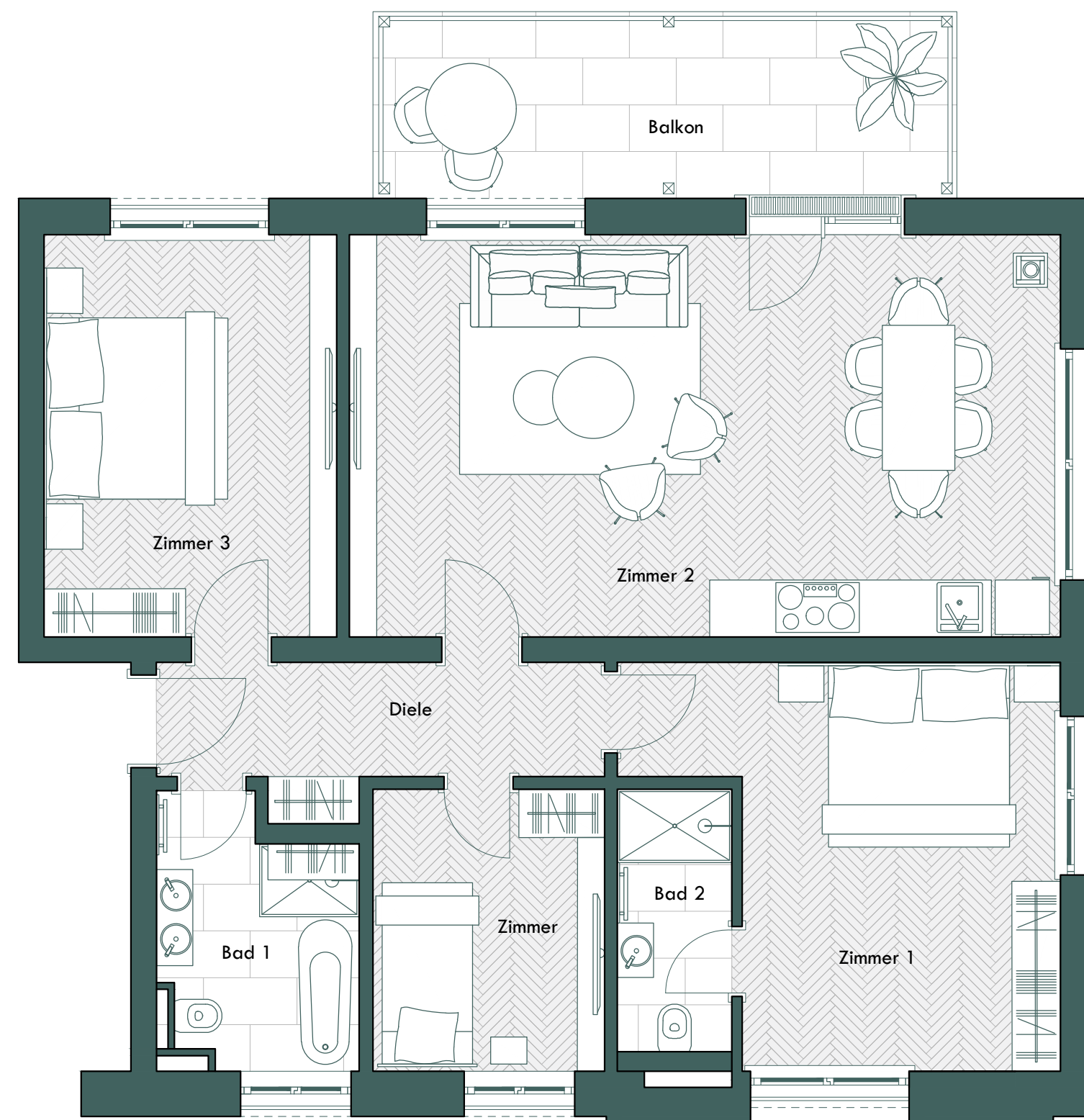
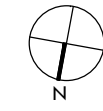


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.

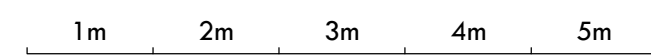


Nr. WE 1.5, 2.5 / EG - 1OG / 4 Zimmer-Wohnung

No. WE 1.5, 2.5 / First and second floor / Apartment with 4 rooms



Variante mit vier Zimmer / Four-room option



	qm
Diele / Hallway	6.76
Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom	14.34
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	35.10
Zimmer 1 - Schlafen / Bedroom	18.12
Zimmer - Schlafen / Bedroom	7.95
Bad 2 / Private Bathroom	3.60
Bad 1 / Bathroom	6.00
Balkon (50%) / Balcony	6.08
Summe / Total	97.95

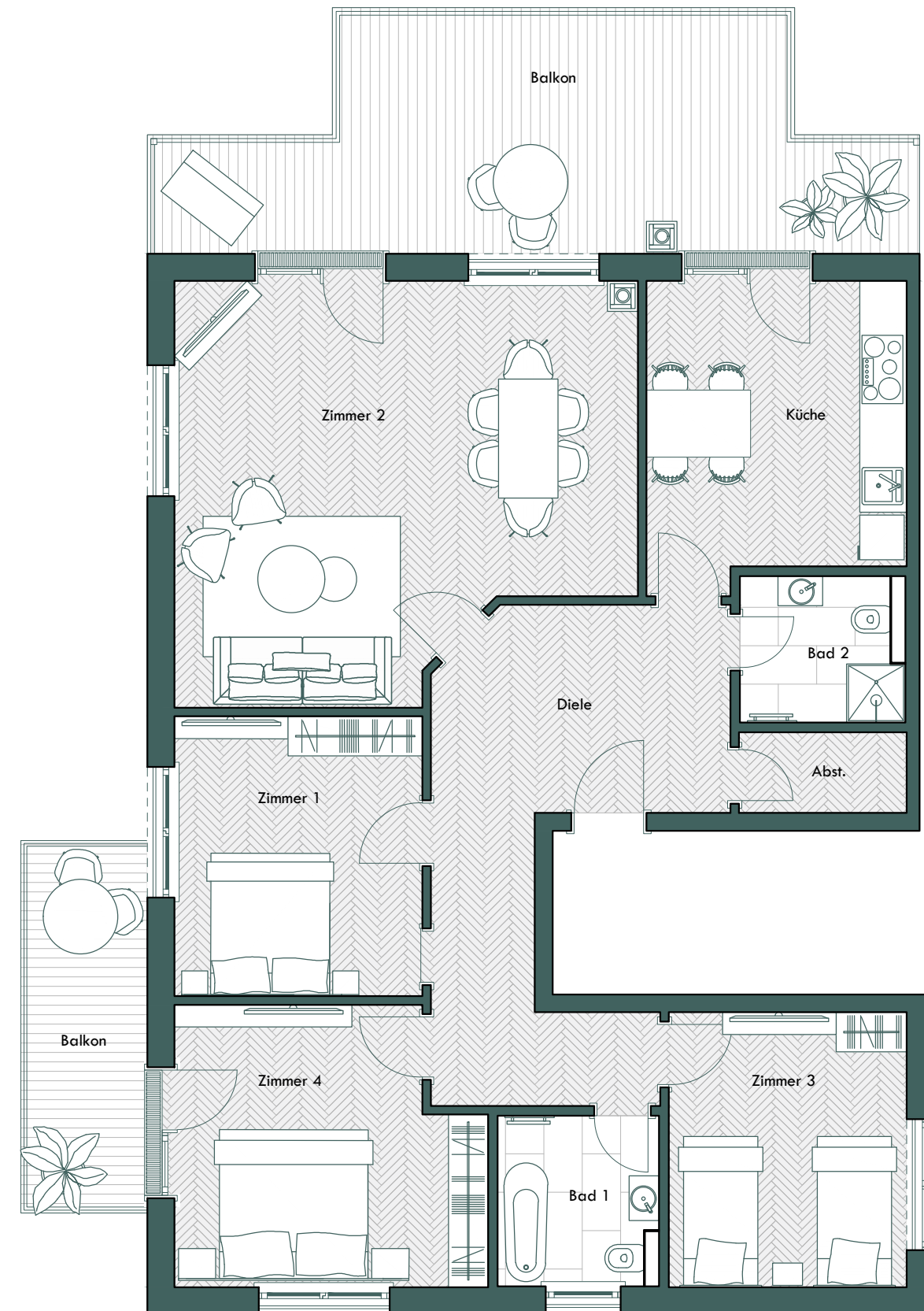
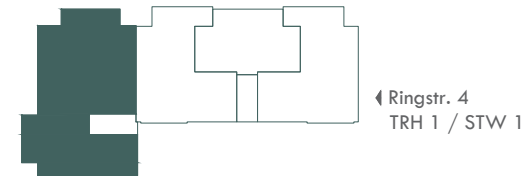


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



Nr. WE 3.1 / DG / 4 Zimmer-Wohnung

No. WE 3.1 / Third floor / Apartment with 4 rooms



	qm
Diele / Hallway	18.49
Zimmer 4 - Schlafen / Bedroom	14.59
Zimmer 3 - Kind 1 / Kid 1	11.84
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	32.48
Zimmer 1 - Kind 2 / Kid 2	12.56
Küche / Cocina	14.16
Bad 1 / Bathroom 1	4.83
Bad 2 / Bathroom 2	4.14
Abstellraum / Storage	2.45
Balkon (50%) / Balcony	3.93
Terrasse (50%) / Terrace	12.96
Summe / Total	132.43



Variante mit vier Zimmer / Four-room option

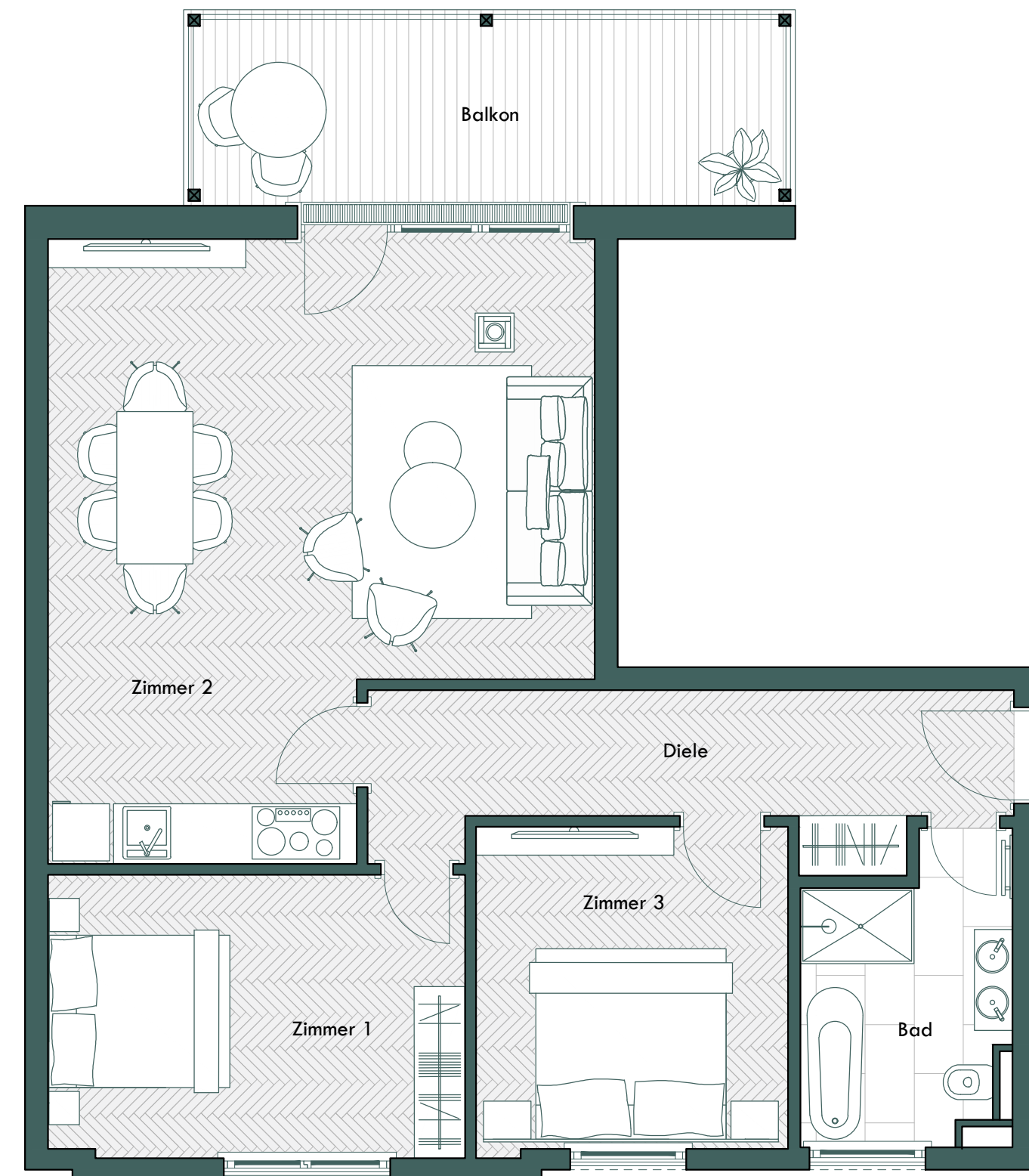
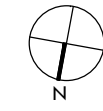
1m 2m 3m 4m 5m

Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



Nr. WE 3.2 / DG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 3.2 / Third floor / Apartment with 3 rooms



	qm
Diele / Hallway	10.20
Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom	11.15
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	32.74
Zimmer 1 - Kind / Kid	13.02
Bad / Bathroom	6.52
Balkon (50%) / Balcony	6.08
Summe / Total	79.71



Variante mit drei Zimmer / Three-room option

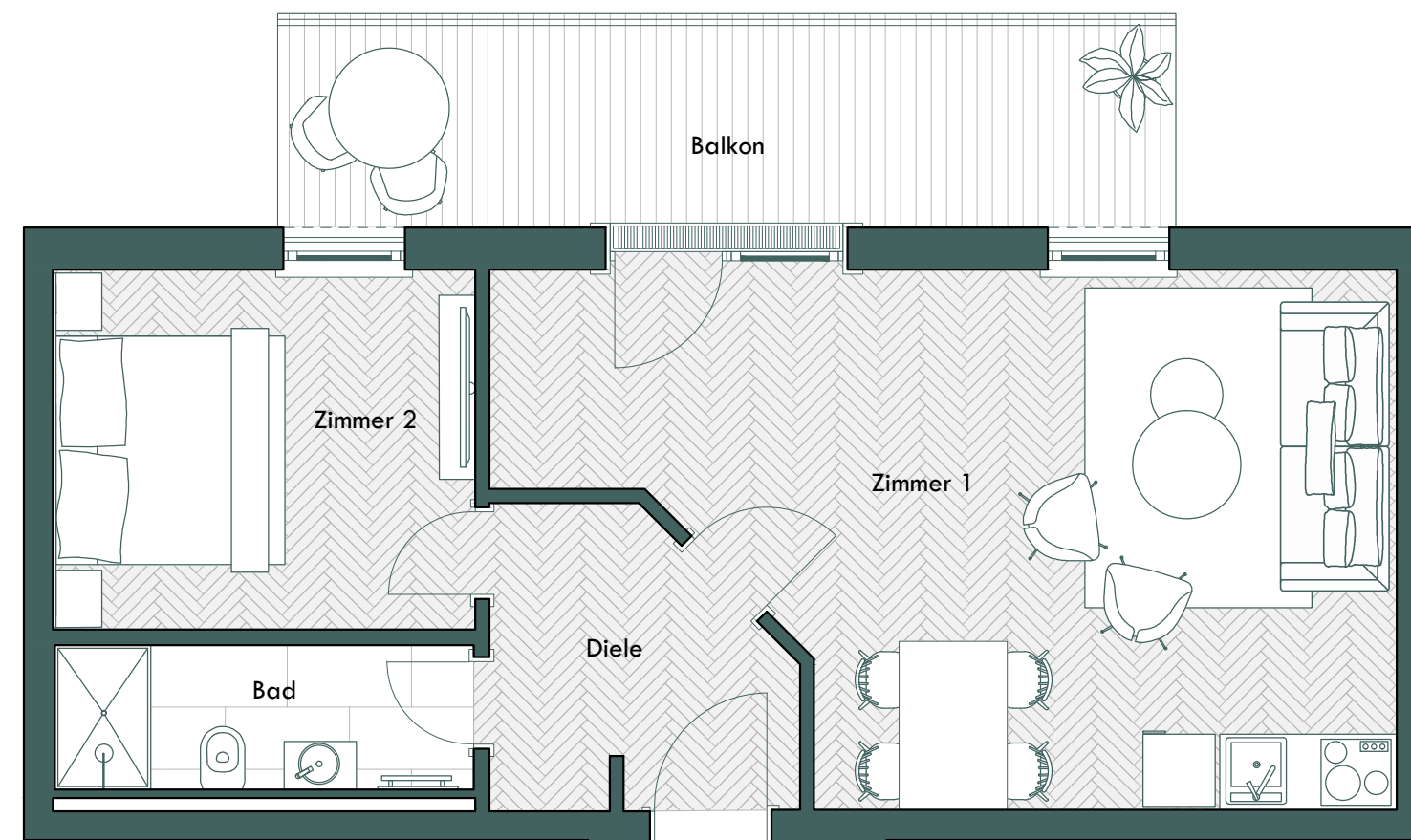
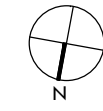
1m 2m 3m 4m 5m

Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



Nr. WE 3.3 / DG / 2 Zimmer-Wohnung

No. WE 3.3 / Third floor / Apartment with 2 rooms



Variante mit zwei Zimmer / Two-room option

1m 2m 3m 4m 5m

	qm
Diele / Hallway	5.56
Zimmer 2 - Schlafen / Bedroom	10.74
Zimmer 1 - Wohnen, Kochen / Living room, kitchen	27.93
Bad / Bathroom	4.18
Balkon (50%) / Balcony	6.27
Summe / Total	54.68

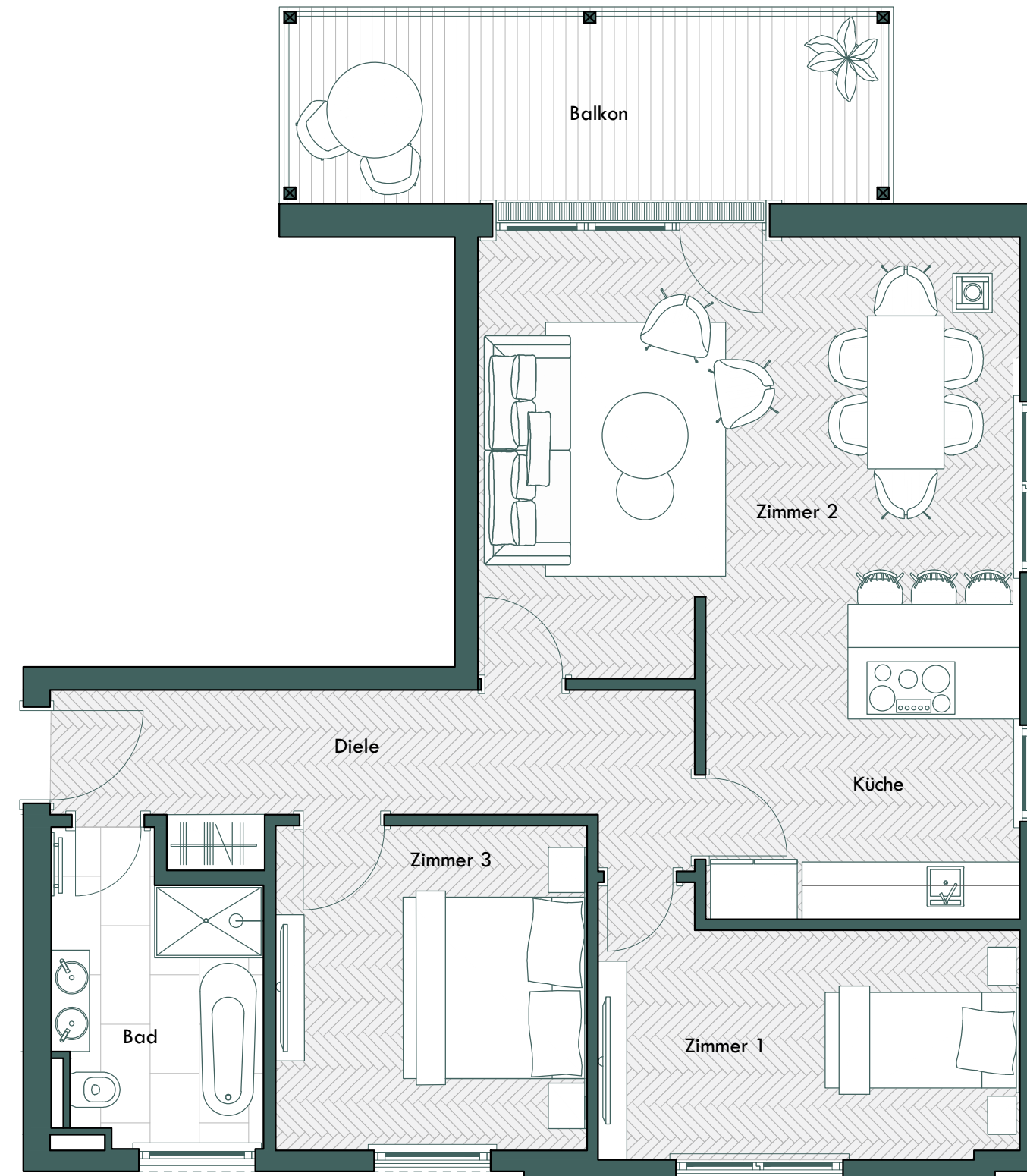
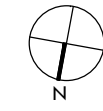


Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



Nr. WE 3.4 / DG / 3 Zimmer-Wohnung

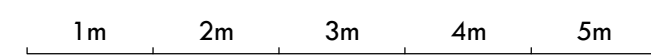
No. WE 3.4 / Third floor / Apartment with 3 rooms



	qm
Diele / Hallway	10.01
Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom	11.09
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	23.17
Zimmer 1 - Kind / Kid	11.08
Bad / Bathroom	6.65
Küche / Kitchen	11.10
Balkon (50%) / Balcony	6.08
Summe / Total	79.18



Variante mit drei Zimmer / Three-room option



Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.



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 landschaftsgärtenerisch 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 komfortable 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 Prüfsachverständige 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%.

BANKBÜRGSCHAFT

Die Verkäuferin hat für die Realisierung der energetischen Sanierung des Gemeinschaftseigentums eine Bankbürgschaft eingeholt um sicher zu stellen, dass die Sanierungsmaßnahmen unabhängig vom Verkaufserfolg auch finanzierbar sind.

BARRIEREARM

Die Gartenwohnungen können über den Gartenbereich barrierearm erschlossen werden.

BAUBEGINN

Die energetische Sanierung wird nach WEG-Beschluss und Beantragung der Förderzuschüsse durchgeführt. Alle Preise für die Maßnahmen sind bereits eingeholt und kostentechnisch bewertet.

BAUBESCHREIBUNG

Beschreibt die geplanten Sanierungsmaßnahmen; die Baubeschreibung wird Ihnen auf Wunsch gern zugesandt.

BAUGENEHMIGUNG

Für den Umbau der beiden Gartenwohnungen wird eine eigene Baugenehmigung beantragt.

BAUJAHR

1970 & 2007.

BAUVORHABEN

Umfasst die energetische Sanierung und den Umbau zu 2 Wohnungen.

BAUZEIT

Die Bauzeit für die Sanierung Aufgang wird voraussichtlich 3-5 Monate andauern.

BE- UND ENTLÜFTUNG

Alle Bäder sind mechanisch Entlüftet und teilweise auch mit Außenfenstern.

BETREIBERGESELLSCHAFT

Die WEG bestimmt für die ersten 3 Jahre eine Betreibergesellschaft deren Aufgabe es ist die Ferienwohnungen aus einer Hand bestmöglich am Markt zu platzieren und das jeweilige Sondereigentum zu verwalten.

BRIEFKASTENANLAGEN

Eine Briefkastenanlage ist nicht vorgesehen, kann aber auf Wunsch der WEG im Außenbereich angebracht werden.

BODENBELÄGE

Wohnräume, Flure, Schlafzimmer: Vinyl.

Küche: Vinyl oder Fliesen.

Bäder: Fliesen.

Balkone, Terrassen: Bangkirai.

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 ausgebessert.

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 Wannenbereich deckenhoch 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.

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.



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 - ADELIN 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.



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.

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 Vorschüsse 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

Vv

VERKÄUFERIN

AND erste RÜGEN Projekt GmbH
Mittelstr. 4 in 18546 Sassnitz

VERKEHRSANBINDUNG

Sassnitz verfügt über einen eigenen Regio-Bahnhof (und ICE geplant); Fährverbindung 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.





Kaufpreisliste

Wohnung	Lage	Zi	Wfl / Nfl	Kaufpreis	EUR/m ² Wfl/Ntl	Anteil Energ. San	Status
W 0.1	Garten	3	95,76	538.200,00 €	5.620,30 €	71.582,60 €	Reserviert
W 0.2	Garten	3	83,74	376.740,00 €	4.498,93 €	62.597,40 €	Reserviert
W 0.3	Garten	3	82,03	376.740,00 €	4.592,71 €	61.319,14 €	Reserviert
W 1.1	EG	2	46,92	279.174,00 €	5.950,00 €	35.073,68 €	Frei
W 1.2	EG	3	83,77	569.636,00 €	6.800,00 €	62.619,83 €	Frei
W 1.3	EG	3	48,71	365.325,00 €	7.500,00 €	36.411,74 €	Frei
W 1.4	EG	3	47,14	353.550,00 €	7.500,00 €	35.238,14 €	Frei
W 1.5	EG	4	97,95	666.060,00 €	6.800,00 €	73.219,67 €	Frei
W 2.1	1.OG	2	47,10	289.665,00 €	6.150,00 €	35.208,24 €	Reserviert
W 2.2	1.OG	3	83,76	582.132,00 €	6.950,00 €	62.612,35 €	Frei
W 2.3	1.OG	3	48,59	371.713,50 €	7.650,00 €	36.322,04 €	Frei
W 2.4	1.OG	3	47,76	365.364,00 €	7.650,00 €	35.701,60 €	Frei
W 2.5	1.OG	4	98,51	684.644,50 €	6.950,00 €	73.638,29 €	Frei
W 3.1	DG	4	132,43	993.225,00 €	7.500,00 €	98.994,20 €	Frei
W 3.2	DG	3	79,71	621.738,00 €	7.800,00 €	59.584,89 €	Frei
W 3.3	DG	2	54,68	448.376,00 €	8.200,00 €	40.874,44 €	Frei
W 3.4	DG	3	79,18	649.276,00 €	8.200,00 €	59.188,71 €	Reserviert

Die Wohnungen 0.1, 0.2 und 0.3 im Gartengeschoss erhalten eine Terrasse.
Der Kaufpreis für einen Außenstellplatz beträgt 17.000 EURO.



28,60€/m²

Wurden durchschnittlich pro Monat in den letzte 4 Jahren bei der Wohnung CLARA (WE 1.3) eingenommen.

Das würde reichen um bei einer langfristigen Finanzierung mit geringem Eigenkapital den Kapitaldienst zu decken.

Weitere detaillierte Informationen dazu in der Renditeprognose die wir Ihnen gerne bei Interesse zusenden.



Finanzierung

WE 1.3 / EG / 49,7 m²

Der finanzierungsbedarf

Kaufpreis	372.800,00 €
Stellplatz	17.000,00 €
Kaufnebenkosten	29.235,00 €
Gesamtkosten	419.035,00 €
Bankfinanzierung über	
80% des Kaufpreises	311.840,00 €
Eigenkapital	107.195,00 €

Bei dem hier ermittelten Finanzierungsbedarf dieser Wohneinheit mit 2,00 % anfänglicher Tilgung (pro Jahr), würde sich bei einem Sollzins von 3,52 % (effektiver Jahreszins 3,61%) eine RATE VON 1.450 EUR pro Monat ergeben. Die monatlichen Einnahmen dieser Wohnung der letzten 4 Jahre im Schnitt betragen ca. 1.400 EUR pro Monat. Berücksichtigt man zusätzlich noch potentielle Steuervorteile aus Abschreibung, so würden sich noch weitere Vorteile erkennen lassen, die wir Ihnen gerne vertiefend vorstellen möchten.



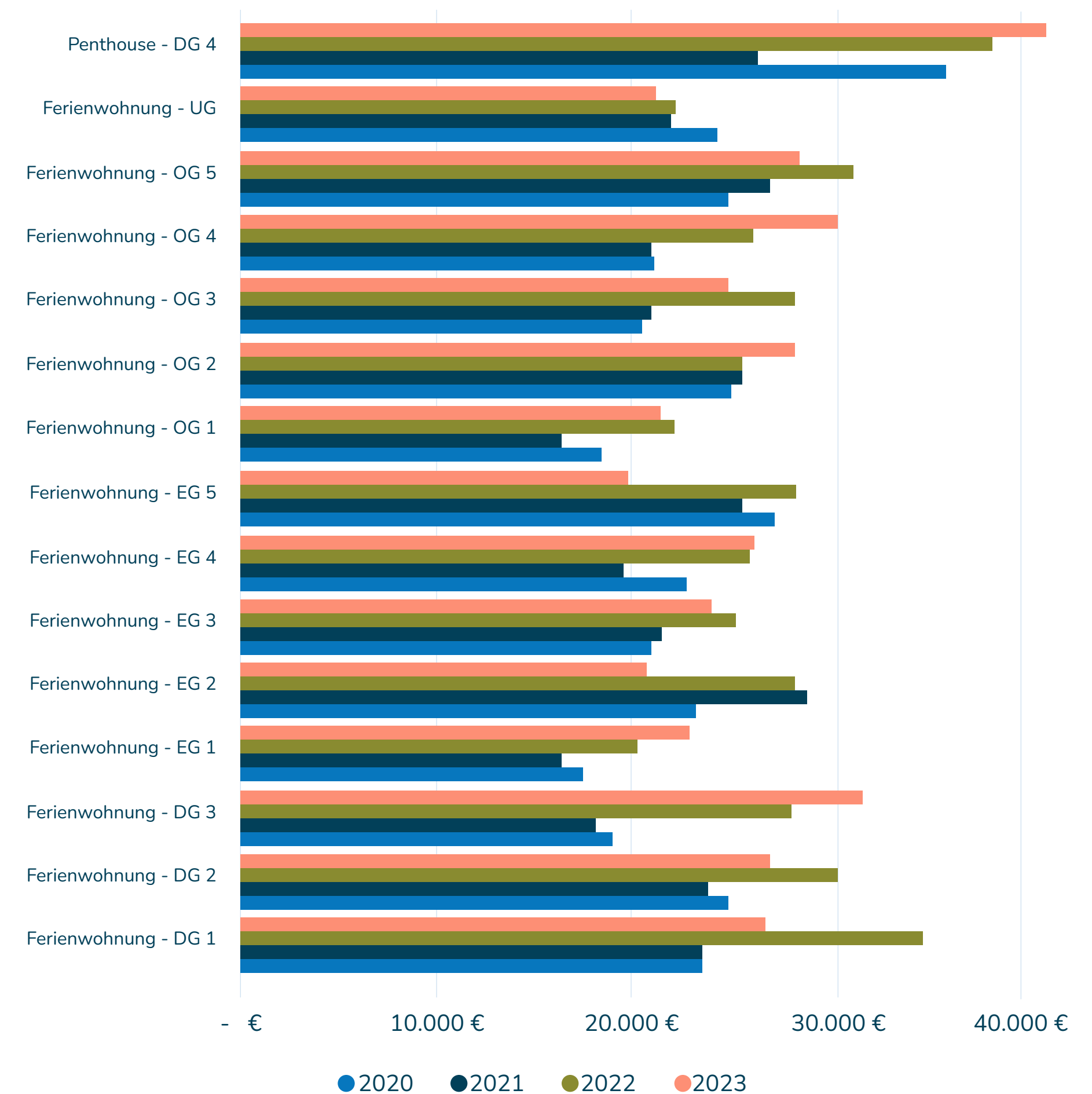
Informationen zur Kapitalanlage

Wir haben Ihnen eine Auswertung zu den Auslastungen, Einnahmen und Belegungen für jede Ferienwohnung über die letzten 4 Jahre zusammengestellt. Wir können darauf basierend eine Wirtschaftlichkeitsberechnung simulieren und ein Renditebeispiel exemplarisch kalkulieren. Das Betreibermodell wird bereits an einem anderen Standort umgesetzt und kann auf Wunsch nach terminlicher Vereinbarung persönlich besichtigt und erklärt werden.

Summe Buchungen

Zeilenbeschriftungen	2020	2021	2022	2023
Ferienwohnung - DG 1	23.635,66 €	23.548,58 €	34.945,70 €	26.823,68 €
Ferienwohnung - DG 2	25.006,40 €	23.883,00 €	30.576,82 €	27.116,68 €
Ferienwohnung - DG 3	19.029,87 €	18.200,80 €	28.117,51 €	31.874,30 €
Ferienwohnung - EG 1	17.622,12 €	16.352,13 €	20.385,82 €	23.054,60 €
Ferienwohnung - EG 2	23.386,20 €	28.940,48 €	28.395,29 €	20.816,89 €
Ferienwohnung - EG 3	20.997,64 €	21.541,80 €	25.278,70 €	24.126,47 €
Ferienwohnung - EG 4	22.831,12 €	19.663,81 €	26.125,69 €	26.208,16 €
Ferienwohnung - EG 5	27.416,96 €	25.607,68 €	28.431,31 €	19.874,57 €
Ferienwohnung - OG 1	18.423,58 €	16.409,52 €	22.312,77 €	21.468,05 €
Ferienwohnung - OG 2	25.171,54 €	25.744,40 €	25.725,05 €	28.484,37 €
Ferienwohnung - OG 3	20.562,68 €	21.085,38 €	28.341,87 €	24.953,27 €
Ferienwohnung - OG 4	21.203,62 €	21.087,32 €	26.245,79 €	30.528,72 €
Ferienwohnung - OG 5	24.928,90 €	27.148,60 €	31.357,07 €	28.559,23 €
Ferienwohnung - UG	24.463,83 €	22.062,20 €	22.222,64 €	21.340,81 €
Penthouse - DG 4	36.126,88 €	26.417,47 €	38.463,48 €	41.993,97 €
Gesamtergebnis	350.807,00 €	337.693,17 €	416.925,51 €	397.223,77 €

Diagrammtitel

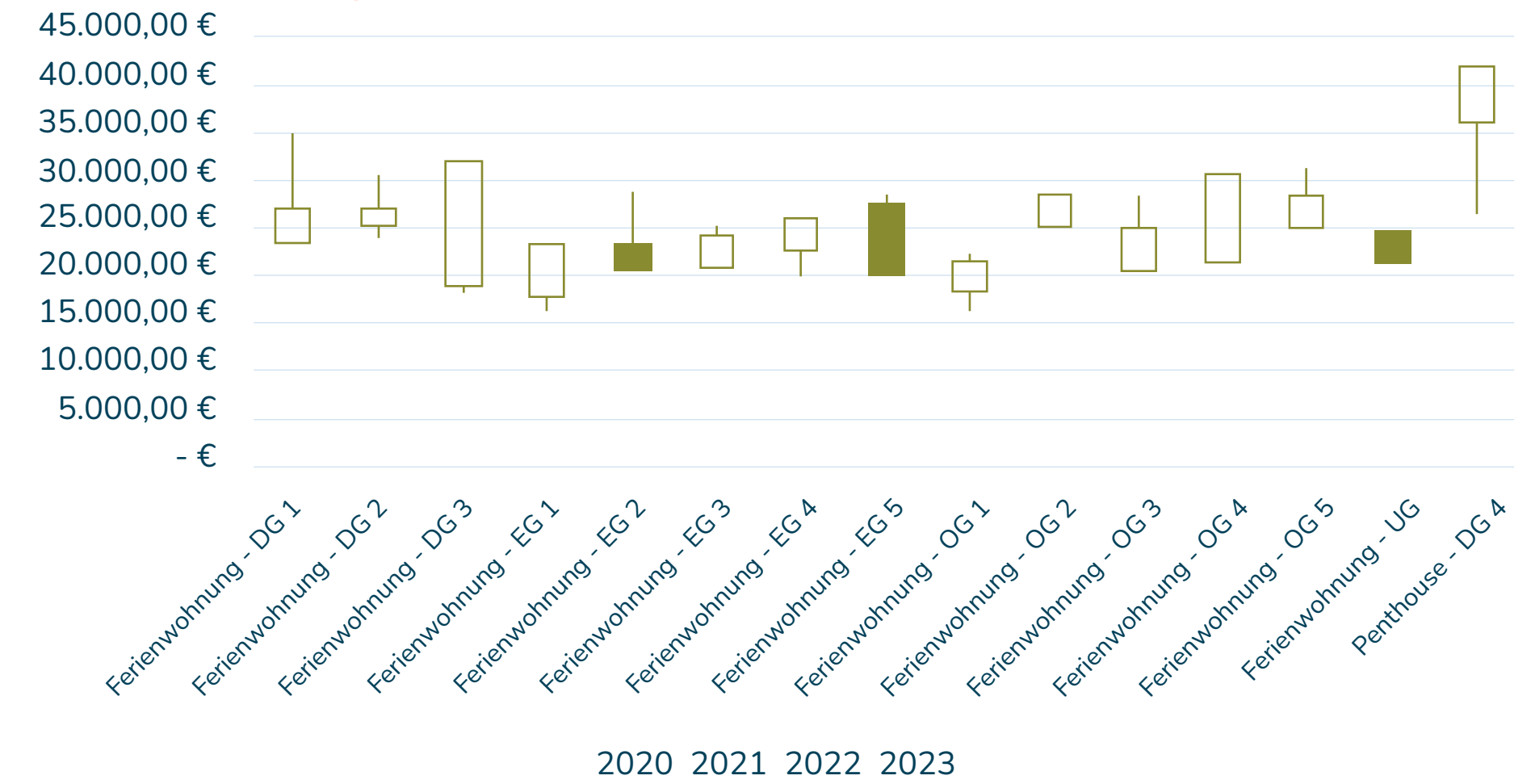




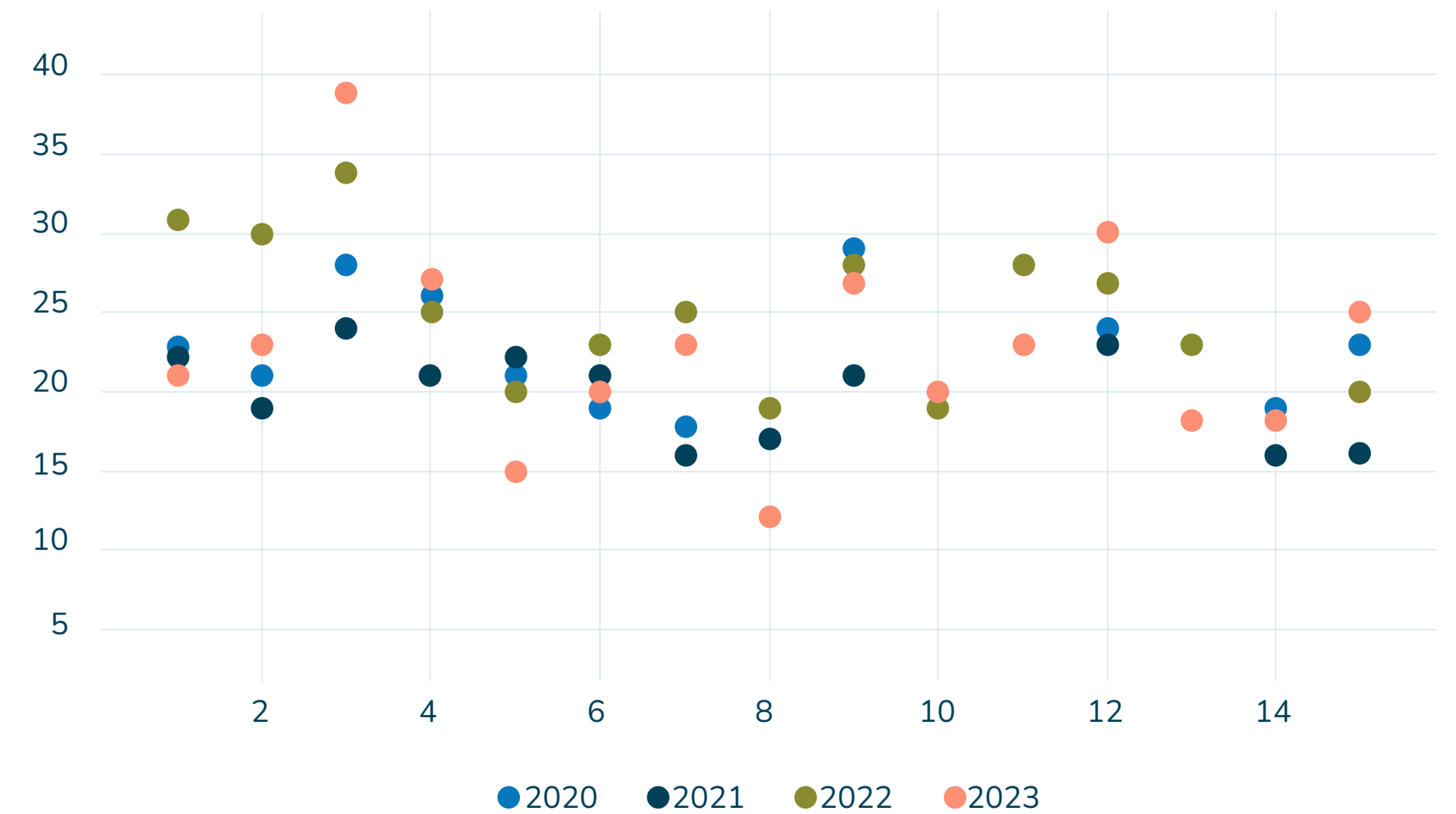
Anzahl von Buchungen

Zeilenbeschriftungen	2020	2021	2022	2023
Ferienwohnung - DG 1	23	22	31	21
Ferienwohnung - DG 2	21	19	30	23
Ferienwohnung - DG 3	28	24	34	39
Ferienwohnung - EG 1	26	21	25	27
Ferienwohnung - EG 2	21	22	20	15
Ferienwohnung - EG 3	19	21	23	20
Ferienwohnung - EG 4	18	16	25	23
Ferienwohnung - EG 5	17	17	19	12
Ferienwohnung - OG 1	29	21	28	27
Ferienwohnung - OG 2	19	19	19	20
Ferienwohnung - OG 3	23	23	28	23
Ferienwohnung - OG 4	24	23	27	30
Ferienwohnung - OG 5	18	18	23	18
Ferienwohnung - UG	19	16	18	18
Penthouse - DG 4	23	16	20	25
Gesamtergebnis	328	298	370	341

Performance FeWo in 4 Jahren



Diagrammtitel





Weitere Vertriebsunterlagen schicken wir Ihnen gerne zu

- Grundlagenurkunde
- Teilungserklärung
- KV-Entwurf
- Vertragsentwurf Betreiber inkl. Konzept
- Steuerliche Betrachtung
- Visu
- Historische Abhandlung der Villa Nause
- Über die AND Gruppe



AND Immobilien Projektentwicklungs- & Vertriebs GmbH
Mittelstr. 4, 18546 Sassnitz
Tel.: +49 (0)172 262 7272
E-Mail: an@and-holding.com

GF.: Alexander Neumann
Sitz der Gesellschaft Sassnitz
HRB 185559 B
Steuer NR. 27/208/50110

Commerzbank AG
DE57 1004 0000 0840 4097 00
COBADEFXXX