

## **Verkauf von 10 Eigentumswohnungen Haus Flora und Villa Lysander in 17424 Heringsdorf, Insel Usedom MV**

Nachfolgende Objekte werden nach Höchstgebot aus einem laufenden Insolvenzverfahren veräußert. Der Verkauf erfolgt nur im nachstehenden Gesamtpaket, kein Abverkauf von einzelnen Wohnungen.



**Haus Flora**



**Villa Lysander**

Wir bieten im Auftrage der Insolvenzverwalter zwei Wohnanlagen, die nach dem Wohneigentumsgesetz in insgesamt 10 Eigentumswohnungen aufgeteilt sind, gegen Gebot an. Es handelt sich um zwei Grundstücke, die mit villenartigen Mehrfamilienhäusern bebaut sind. 9 der Wohnungen sind frei, 1 Wohnung in der Villa Lysander im EG ist vermietet.

Das denkmalgeschützte Gebäude **Villa Lysander** wurde vermutlich um 1900 errichtet und nach 1990 umfassend saniert. Sie wurde als Ferienwohnungen vermietet und ist zurzeit entsprechend möbliert.

**Haus Flora** wurde ebenfalls als Ferienwohnungen vermietet. Hier wurde mit Sanierungen begonnen, jedoch sind diese Arbeiten nicht fertiggestellt worden. Das Objekt ist teilw. sanierungsbedürftig (siehe virtueller Rundgang).

**Lage:**

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf liegt im Osten der Insel Usedom an der Grenze zum polnischen Inselteil, zwischen der Ostsee im Nordosten dem Schmollensee und Gothensee im Südwesten und dem Wolgast See im Süden. Die Geografie der drei Orte wird von ihrer Lage zwischen der Ostsee und den Seen bestimmt. Heringsdorf bildet für seine Umgebung ein Grundzentrum. Die Ausstattung der benachbarten Stadt Swinemünde kommt einem Mittelzentrum gleich. Die Objekte liegen in relativ zentraler Ortslage (Nähe zum Strand und Seebrücke) in ruhiger dritter Reihe, 17424 Heringsdorf, Kirchsteig. Wobei die Zufahrt über eine gesonderte Anliegerstraße erfolgt.

**Entfernungen:**

Ortszentrum:	500 m
Einkaufsmöglichkeiten:	wenige Gehminuten
Bahnhof Usedomer Bäderbahn	1.500 m
Ostseestand	500 m
Ostseetherme	2.100 m

**Grundstücke:**

Zum Angebot gehören die Grundstücke/Flurstücke 100/7, 454 qm (grün markiert) und 96/5 452 qm (rot markiert). Der Zugang zu diesen Grundstücken ist über ein Wegerecht der Zuwegung (blau markiert) welches grundbuchlich gesichert ist, sichergestellt.

**Stellplätze:**

An den Objekten befinden Stellplätze auf dem Grundstück von dritten (blau markiert), welche als Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert sind, siehe Datenraum.

Folgende Nummern sind den Objekten zugewiesen:

Haus Flora Nummern	16, 17, 18 und 19
Villa Lysander Nummern	26, 27, 28, 29, 30, 31 und 32

**Objektdaten:**

Massivbauten, Streifenfundamente, Umfassungsmauerwerk, Putz farblich behandelt, Holzbalkendecken, Holzdächer ohne Aufbau mit Bitumenbahnen, Dachentwässerung Zinkblech, Fenster Haus Flora Kastenfenster aus DDR-Zeiten, Villa Lysander Isoliertenster Holz, Holztreppe,

**Haus Flora:** renovierungsbedürftig, teilw. Rohbau 2 Wohnungen, 2 Wohnungen im DG, durchschnittliche Ausstattung und Zustand.

**Villa Lysander:** durchschnittliche Ausstattung und Zustand

**Aufteilung und Größen (in m<sup>2</sup>) der Wohnungen ergibt sich je Objekt wie folgt:**

### Haus Flora

Wohnung Nr.	Wohnfläche	Balkon	Terrasse	Garten	Zimmer	Etage
21	72,5	0	9	0	3	EG
22	40,9	0	22,5	0	2	OG
23	76,5	7,6	0	0	3	OG
69	50,5	30	0	0	2	EG
	<b>240,4</b>	<b>37,6</b>	<b>31,5</b>			

### Villa Lysander

Wohnung Nr.	Wohnfläche	Balkon	Terrasse	Garten	Zimmer	Etage
65	61,1			22	? *	EG
66	46,49			22	2	EG
67	45,45			22	3	EG
68	40,55	8			2	OG
69	41,5	12			2	OG
70	50				2,5	OG
	<b>285,09</b>	<b>20</b>				

\* Die Wohnung 65 ist vermietet und konnte nicht mit aufgenommen werden.

Grundrisse entnehmen Sie bitte dem Datenraum, Details sind im virtuellen Rundgang zu ersehen. Die Zugänge zu den Rundgängen befinden sich ebenfalls im Datenraum.

### Erschließungsgrad:

#### Villa Lysander

Wasser, Telekom, Kanalisation, Gas

#### Haus Flora

Die Erschließung erfolgt in der Vergangenheit über die Villa Flora, einem Nachbargebäude. Die Erschließung muss neu zugeführt werden, liegt jedoch an der Grundstücksgrenze an.

### Sonstiges/Besonderheiten:

In Abt. II der Grundbücher bestehen umfangreiche Rechte. Diese müssen durch den / die Käufer übernommen werden.

### Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **VHB 1.900.000 € zzgl. Maklercourtage**

Da wir aus einem laufenden Insolvenzverfahren veräußern:

Wir sind angehalten für die Gläubiger bestmöglich zu verwalten. Sollte die Situation entstehen, dass zeitlich mehrere Interessenten bestätigtes Kaufinteresse haben, wird eine seriöse termingebundene schriftliche Ausbietung stattfinden.

### **Maklercourtage und sonstige Kosten für den Käufer:**

Alle Kosten für den Kaufvertrag und seiner Durchführung, sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer. Die Käufervermittlungsprovision in Höhe von 6,00 % zzgl. gesetzlicher MwSt. von 19 % (bezogen auf den Kaufpreis) gehen zu Lasten des Käufers. Das Objekt wird als gewerblich genutzte Immobilie gehandelt. Alle Angebote sind unverbindlich und freibleibend und werden bei Annahmen provisionspflichtig zu Lasten des Käufers gelegt. Unsere Vermittlungsprovision ist fällig, sobald ein Kaufvertrag durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommen ist. Der Käufer erkennt diese an. Beachten Sie die im Datenraum befindlichen Dokumente wie Finanzierungserklärung, AGBs, Datenschutz und GWG.

### **GWG**

Der Gesetzgeber schreibt in der Neufassung des Geldwäschegesetzes vom 26.06.2017 vor, die Vertragspartner bei ernsthaftem Interesse zu identifizieren. Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten.

Die Dienstleistungen, die zur reinen Information in Anspruch genommen werden, wie z. B. der Versand von Exposé und folgenden Besichtigung, verpflichten den Makler gem. GWG nicht, die Identifizierung vorzunehmen. Das Recht der Identifizierung durch den Makler bleibt dennoch bestehen.

Der Makler ist verpflichtet eine Kopie der Ausweispapiere zu Identifizierung anzufertigen. Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt, oder für einen Dritten. Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei den Vertragspartnern und ggf. wirtschaftlich Berechtigten um eine politische exponierte Person (PEP) handelt.

Als Kunde sind Sie verpflichtet dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GWG).

### **Allgemein:**

Die vorstehenden Angaben basieren auf Informationen, die von dem Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Sie stellen jedoch keine Garantieerklärung, Beschaffenheitsvereinbarung oder ein sonstiges rechtliches Versprechen des Verkäufers dar. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen wird (auch von dem Ersteller) ausdrücklich nicht übernommen.

Für dieses Angebot gelten unsere AGB siehe unter [www.wigger.eu](http://www.wigger.eu) und in der Anlage.

Zudem erhalten Sie unsere Datenschutzbestimmungen bestätigt als Anlage.

Sofern Ihrerseits Interesse an einer Besichtigung besteht, bitten wir um Kontaktaufnahme.

### **Besichtigung:**

Bei diesem Objekt ist zur Voraussetzung einer persönlichen Besichtigung vor Ort die Finanzierungsbestätigung/ -bescheinigung ihrer Hausbank oder Finanzierer, beachten Sie dazu das entsprechende Formular.

Datenraum mit div. Anlagen

**Wigger GmbH**  
**Biberweg 15**  
**16515 Oranienburg**  
**Telefon: 033015770435**  
**Mobil : 01732189316**