Sassnitz

Studio apartment on 3 levels between chalk cliffs and the sea

Property ID: NZ901



PURCHASE PRICE: 2.157.520 EUR • LIVING SPACE: ca. 724 m^2 • ROOMS: 17 • LAND AREA: 1251 m^2

Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

At a glance

Property ID	NZ901
Living Space	ca. 724 m²
Rooms	17
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1938
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	2.157.520 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 724 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.05.2030
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	120.03 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

The property





Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

The property





Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

The property





Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

The property





Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

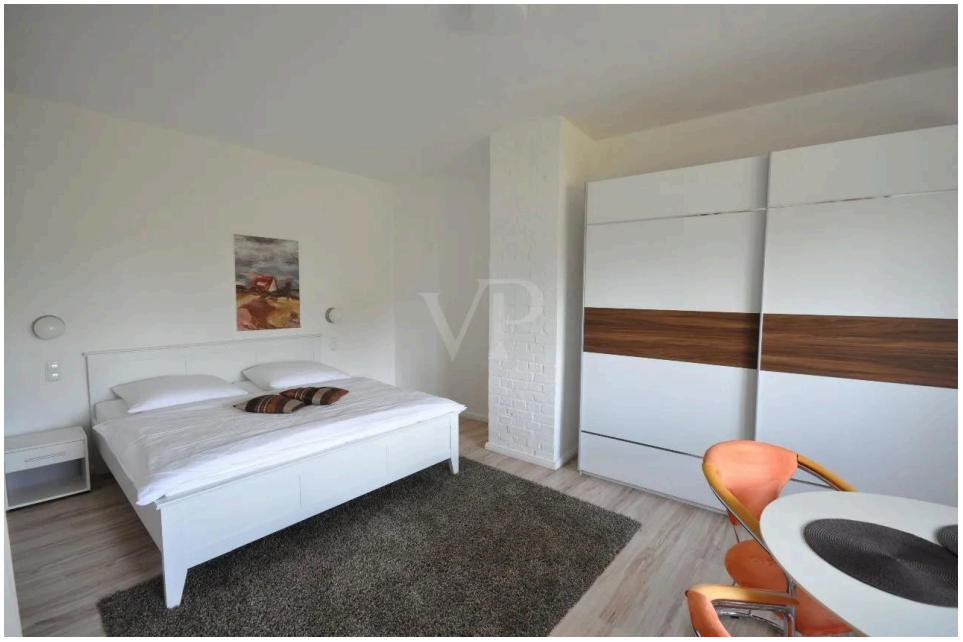
The property





Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

The property

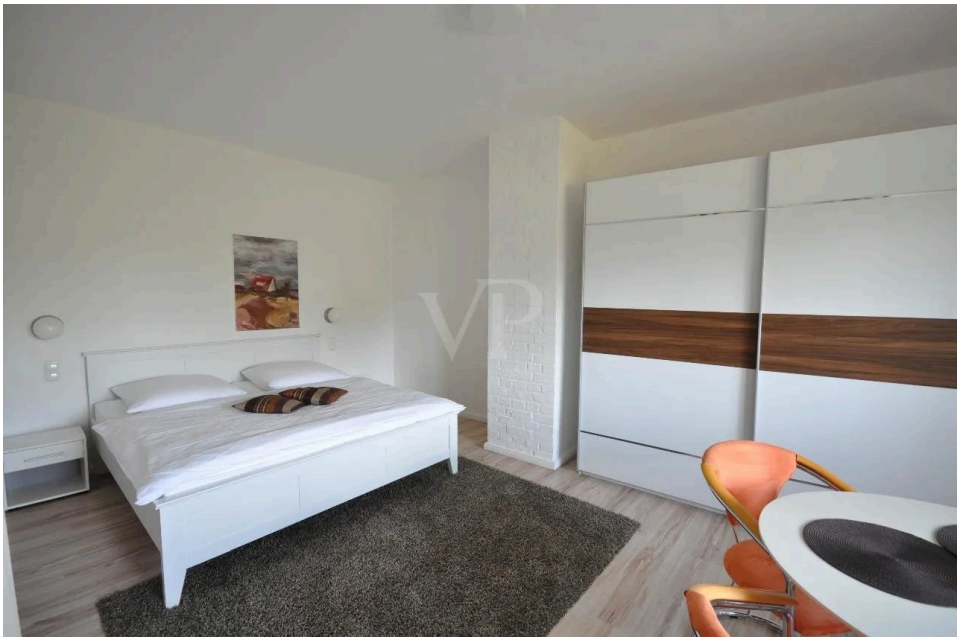




Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

The property





Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

The property



Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

A first impression

Diese neuwertige Immobilie, ein Mehrfamilienhaus errichtet im Jahr 1938, bietet auf ca. 724 m² Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.251 m² gelegen, vereint sie modernes Wohnen mit traditioneller Architektur. Dank der umfassenden Sanierung und Modernisierungen, die zwischen 2010 und 2011 stattgefunden haben, präsentiert sich das Haus in einem erstklassigen Zustand. Die zeitgemäße Wärmedämmung sowie die 3-fach verglasten Fenster gewährleisten Energieeffizienz und Wohnkomfort.

Das Haus ist in einer L-förmigen Anordnung konzipiert, um sich harmonisch der Hanglage anzupassen. Verschiedene Höhenebenen und Gebäudeteile schaffen eine bemerkenswerte architektonische Vielfalt. Besonders hervorzuheben ist die Atelierwohnung mit ihren rund 215 m², die sich über drei Ebenen erstreckt. Diese umfasst ein Wohnstudio, einen Bilderlagerraum sowie eine Werkstatt mit WC. Hier finden Künstler und kreative Köpfe einen idealen Raum zum Arbeiten und Wohnen.

Im Haupthaus verteilen sich mehrere Wohneinheiten. Eine Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und den Spitzboden und bietet einen beeindruckenden Seeblick. Hinzu kommen drei Ferienapartments, die sowohl im Erdgeschoss des Haupthauses als auch im westlichen Anbau angesiedelt sind. Die große Ferienwohnung liegt auf der oberen Etage des nördlich gelegenen Gebäudeteils. Alle Apartments zeichnen sich durch eine moderne Ausstrahlung und funktionale Gestaltung aus, was sie sowohl für private Wohnzwecke als auch für die Vermietung als Ferienwohnungen prädestiniert.

Das Objekt erlaubt eine gemischte Nutzung für stilles Gewerbe und Wohnen, was es besonders für Unternehmer interessant macht, die Arbeiten und Leben unter einem Dach vereinen möchten. Die Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung, und die gut isolierten Gebäudeteile bieten angenehmen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Im Souterrain des Haupthauses befinden sich die Heizungs- und Lagerräume, die durch die Hanglage gut erreichbar sind. Sowohl für Lagerzwecke als auch für technische Einrichtungen bietet dieser Bereich ausreichenden Platz.

Die Räumlichkeiten dieser Immobilie sind mit Licht und einer besonderen Atmosphäre gestaltet, die durch die Künstlerin, die hier mit ihren Bildern und Illustrationen tätig war, zusätzlich bereichert wird.

Insgesamt finden sich hier 17 Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer, verteilt auf die unterschiedlichen Einheiten der Immobilie. Diese Vielfalt

bietet nicht nur Flexibilität, sondern auch eine hohe Attraktivität für unterschiedliche Käufergruppen, von Familien bis hin zu Investoren und Gewerbetreibenden. Eine Besichtigung dieser Immobilie lohnt sich, um das volle Potenzial dieser geschichtsträchtigen und modernen Liegenschaft zu erkennen.

Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

Details of amenities

I 2 Etagen I Einliegerwohnung I Galerie I Einbauküche, offene Küche, Pantry teilweise möbliert I offener Kamin I Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Gäste-WC I Keller als Wohnraum nutzbar, voll unterkellert I DSL-Anschluss I Abstellraum, als Ferienimmobilie geeignet I Fliesenboden, Holzdielen, Laminat I Kunststofffenster I Dach ausgebaut, I Dachboden I Hobbyraum geeignet als Wohnraum I Satellitenanschluss I Balkon I Terrasse I Gartenanteil I 1 Garage, 4 Stellplätze I

Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

All about the location

Das Haus thront hoch über dem Hafen, etwas über der Stadt, in der Nähe eines ehemaligen Kreidebruchs und des Waldes der Stubnitz. Der Bahnhof befindet sich in Sichtweite.
Die Gleise sind überwiegend abgebaut worden. Das Haus liegt an einer ruhigen Nebenstraße in der Nähe des Stadtzentrums.
Die weißen Felswände des Kreidebruchs am Waldrand werten diesen Ort auf.
Zu Fuß erreichen Sie in kürzester Zeit den Stadthafen von Sassnitz. Unmittelbar vor der Haustür beginnt der Nationalpark Jasmund.

Sassnitz ist ein Erholungsort auf der deutschen Insel Rügen.
Das UNESCO-Weltnaturerbe „Nationalpark Jasmund“ mit seinen berühmten Kreidefelsen ist nur einen Steinwurf entfernt.
Restaurants und Cafés sowie der idyllische Sassnitzer Fischereihafen sind bequem zu Fuß erreichbar.
Im Hafen befindet sich das U-Boot HMS Otus, welches inzwischen als Marinemuseum dient.

Der Bahnhof sowie diverse Shoppingmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls im Ort zu finden

Im Besucherzentrum werden Sie mit Ausstellungen über die Geologie des Nationalpark informiert.
Der Alaris-Schmetterlingspark wartet auf Sie, denn in Sassnitz ist die Heimat tropischer Schmetterlinge.

Die Wirtschaft von Sassnitz wird seit langem von Hafenwirtschaft und Kreideabbau bestimmt. Täglich verkehren Fähren zwischen Sassnitz und Trelleborg in Schweden sowie Rønne auf der dänischen Insel Bornholm. Ebenso werden Bootsfahrten zu den nahe- gelegenen Kreidefelsen und den berühmten Ostseebädern Rügens angeboten.

Entfernungen:

Sassnitz nach Flughafen Güttin: ca. 29,1 km
Sassnitz zum Ostseebad Sellin: ca. 30,1 km
Sassnitz zum Ostseebad Binz: ca.18,2 km
Sassnitz nach Stralsund: ca. 52,2 km
Sassnitz nach Greifswald: ca. 84,3 km

Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2030.
Endenergiebedarf beträgt 120.03 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

1 Atelierwohnung über 215 m² auf 3 Ebenen, 1 Wohnung, 3 Ferienapartments
massive Bauweise
Baujahr ca. 1938
2010/2011 Komplettsanierung und Wärmedämmung
3-fach verglaste Fenster.
L-förmige Anordnung der Gebäudeteile und das Souterrain sowie unterschiedliche Gebäudehöhen sind Hanglage angepasst
für stilles Gewerbe und zum Wohnen zugelassen
Wohnung mit Seeblick
Atelier mit Wohnstudio, Bilderlager, Werkstatt und WC erstreckt sich mit riesigen Souterrain über 3 Höhenebenen im Hauptgebäude
Wohnung im Haupthaus auf 2 Etagen und Spitzboden
Zwei Ferienwohnungen im Erdgeschoss des Haupthauses und westlichen Anbau angeordnet
große Ferienwohnung auf obere Etage des Gebäudeteils nördlich des Haupthauses
Heizungs und Lagerräume unter Haupthaus
Ferienapartments mit moderner Ausstrahlung
Atelierwohnung mit Bilder und Illustrationen einer Künstlerin
Gebäude mit Licht und Stimmung

Property ID: NZ901 - 18546 Sassnitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

René Rosenkranz

Wilhelmstraße 41, 18586 Sellin auf Rügen
Tel.: +49 38303 - 12 94 0
E-Mail: ruegen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com