Sassnitz

Studio sur 3 niveaux entre falaises de craie et mer

CODE DU BIEN: NZ901



PRIX D'ACHAT: 2.157.520 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 724 m^2 • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1251 m^2

CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	NZ901
Surface habitable	ca. 724 m²
Pièces	17
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1938
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	2.157.520 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 724 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.05.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	120.03 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

La propriété





CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

La propriété





CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

La propriété





CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

La propriété





CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

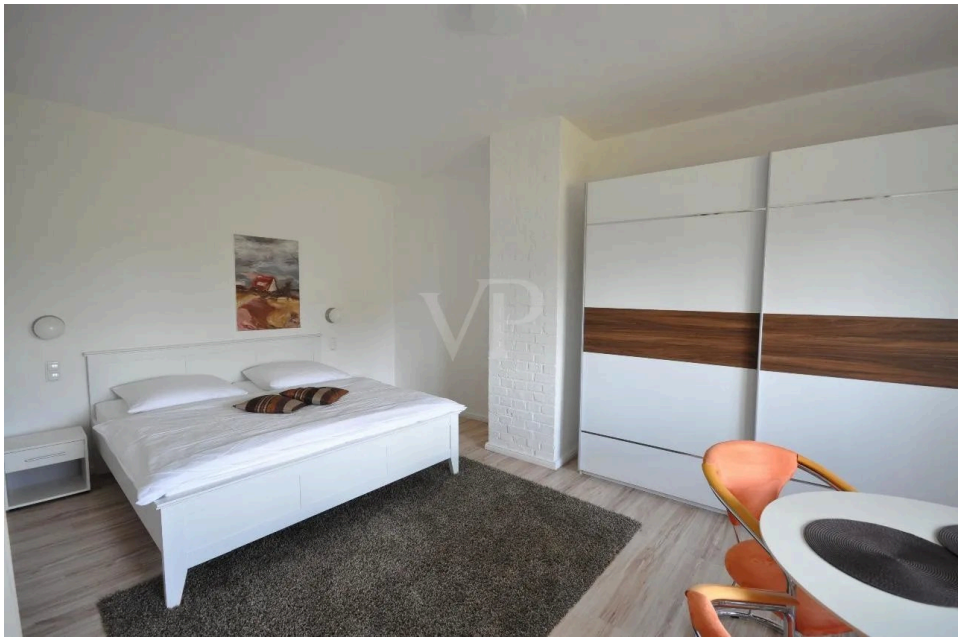
La propriété





CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

La propriété

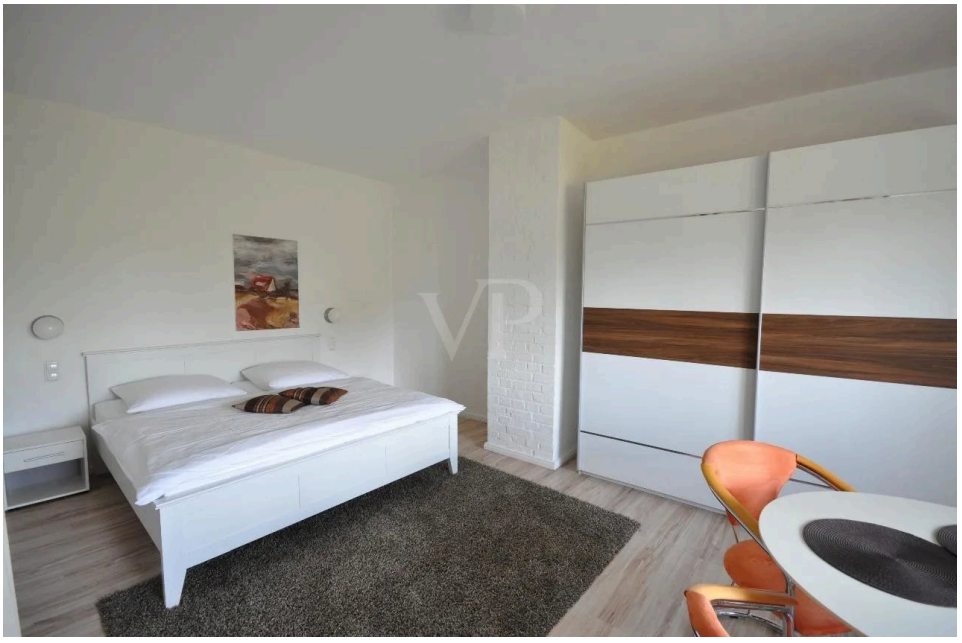




CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

La propriété





CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

La propriété



CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

Une première 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.

CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

Plus d'informations

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

CODE DU BIEN: NZ901 - 18546 Sassnitz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

René Rosenkranz

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com