

Sassnitz

## Highlight: Exklusives Wohnerlebnis mit direktem Blick auf den SailGP 2025 (Germany Sail Grand Prix)

Objektnummer: NI029



KAUFPREIS: 619.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | NI029         |
| Wohnfläche   | ca. 92 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2006          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 619.000 EUR                                                                |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                              |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                     |
| Nutzfläche  | ca. 95 m²                                                                  |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                        |

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 86.23 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.03.2032      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2006          |

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



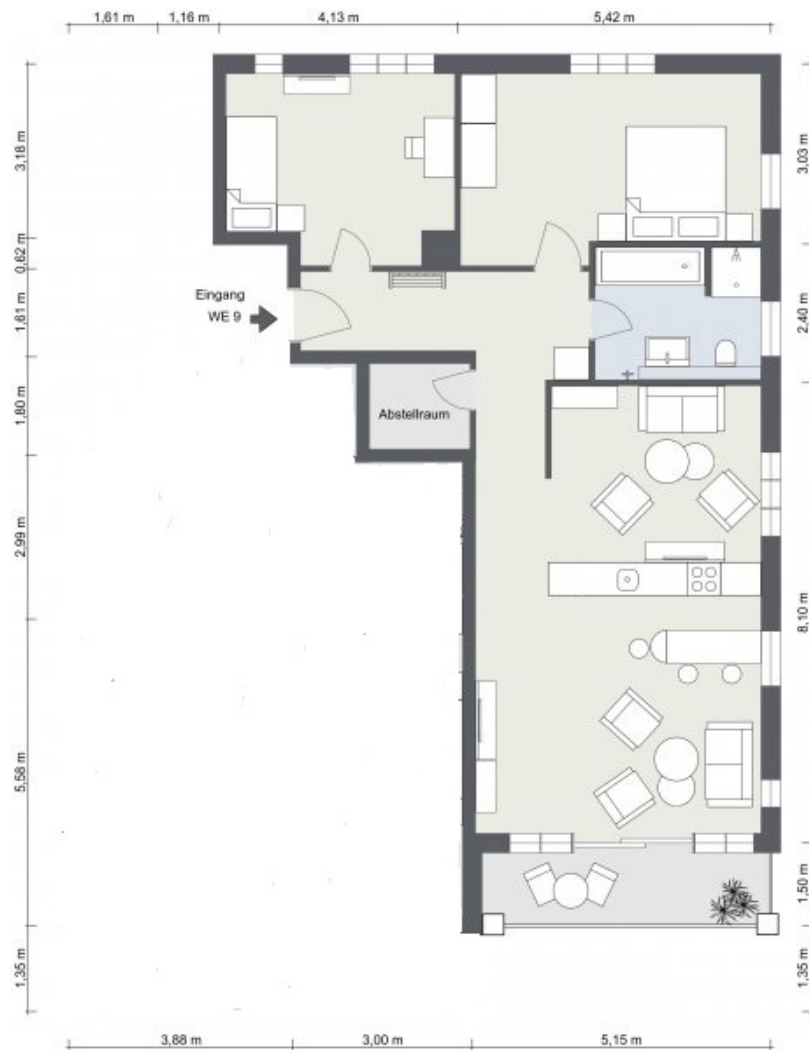
Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Ein erster Eindruck

Das Highlight ist die Lage!

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup>, die im Jahr 2006 erbaut wurde. Diese Immobilie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die vorteilhafte Lage, die besonders für Segelenthusiasten von Interesse sein dürfte.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer. Der Wohnbereich ist mit hochwertigem Kirsche Parkett von Parador ausgestattet und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die offene Küche, eine Sie Matic - Beaux Art, ist zum Wohn- und Essbereich hin offen gestaltet und ermöglicht einen freien Blick aufs Meer, was den Raum zusätzlich aufwertet.

Besonders erwähnenswert ist die direkte Nähe zum Veranstaltungsort des SailGP 2025 (Germany Sail Grand Prix) in Sassnitz. Dies wird das erste Event dieser Rennserie in Deutschland sein, und am 16. und 17. August 2025 bietet sich die einzigartige Gelegenheit, die Veranstaltung hautnah zu erleben.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine moderne Fußbodenheizung, die im Wohnraum, im Badezimmer sowie in den Fluren für angenehme Wärme sorgt. Das Badezimmer ist ausgestattet mit Sanitärobjekten von Villeroy + Boch und besitzt eine Duschkabine mit Sprinz Armaturen aus Messing, während die Fliesen von Petrace und Villeroy + Boch das Gesamtbild abrunden. Hinzu kommt ein Außenfenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt und dennoch Schutz der Privatsphäre bietet.

Im Eingangsbereich und den Fluren sind die Wände bis zu einer Höhe von 1,10 m mit dem Programm La Diva von Villeroy + Boch verkleidet, was der Wohnung eine zusätzliche elegante Note verleiht. Die Profiltüren sind mit Messingbeschlägen versehen, was zur gehobenen Ausstattungsqualität beiträgt.

Zur Wohnung gehört auch ein großzügiger Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Meeresbrise einlädt. Außerdem steht ein großer Kellerraum zur Verfügung, der zusätzliche Staufläche bietet. Waschmaschine und Trockner sind separat im Untergeschoss untergebracht, was den Wohnraum optimal entlastet.

Ein Außenstellplatz für ein Fahrzeug rundet das Angebot ab. Die Wohnung befindet sich

in einem neuwertigen Zustand und bietet eine sehr gute Möglichkeit, in eine qualitativ hochwertige und wertbeständige Immobilie zu investieren.

Diese exklusive Wohnung spricht besonders Käufer an, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine einmalige Lage legen. Bei Interesse kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und eine Besichtigung. Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie näher vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Ausstattung und Details

I Parkett Kirsche Parador im Wohnraum und Koch,- Essbereich I offene Küche mit freiem Blick aufs Meer - Hersteller Sie Matic - Beaux Art I Fußbodenheizung im Wohnraum, Bad und Fluren I Bad mit Sanitärobjekten Villeroy + Boch I Duschkabine mit Sprinz Armaturen Messing von Villeroy + Boch I Fließen von Petrace und Villeroy + Boch I Profiltüren mit Messingbeschlägen I Flur gefliest bis 1,10 Höhe mit Programm La Diva, Villeroy + Boch I Bad mit Außenfenster - nicht von außen einsehbar I Waschmaschine und Trockner im Untergeschoss separat I großer Kellerraum I

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Alles zum Standort

Sassnitz ist ein Erholungsort auf der 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 Nationalparks informiert.

Der Alaris-Schmetterlingspark wartet auf Sie, denn in Sassnitz ist die Heimat tropischer Schmetterlinge.

Die Wirtschaft von Sassnitz wird seit langer Zeit 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. In nur 1 km Entfernung erreichen Sie das Stadtzentrum. Zahlreiche Restaurants sowie die neue Rügen-Galerie erreichen Sie ebenfalls bequem zu Fuß.

Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 150 Meter entfernt.

Weitere Entfernungen:

Ostseebad Binz: ca. 18,2 km

Flughafen Gützin: ca. 29,1 km

Ostseebad Sellin: ca. 30,1 km

Stralsund: ca. 52,2 km

Greifswald: ca. 84,3 km

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2032.

Endenergiebedarf beträgt 86.23 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Objektnummer: NI029 - 18546 Sassnitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Rosenkranz

---

Wilhelmstraße 41, 18586 Sellin auf Rügen

Tel.: +49 38303 - 12 94 0

E-Mail: [ruegen@von-poll.com](mailto:ruegen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)