Sassnitz

Atelierwohnung auf 3 Ebenen zwischen Kreide und Meer

Objektnummer: NZ901

KAUFPREIS: 2.157.520 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 724 m² • **ZIMMER:** 17 • **GRUNDSTÜCK:** 1.251 m²

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Auf einen Blick

Objektnummer	NZ901
Wohnfläche	ca. 724 m²
Zimmer	17
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1938
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	2.157.520 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 724 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.05.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	120.03 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Die Immobilie

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Die Immobilie

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Die Immobilie

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Die Immobilie

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Die Immobilie

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Die Immobilie

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Die Immobilie

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Die Immobilie

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Alles zum Standort

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

Objektnummer: NZ901 - 18546 Sassnitz

Sonstige Angaben

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

Objektnummer: NZ901 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com