

Sassnitz

## Point fort : Expérience de vie exclusive avec vue directe sur le SailGP 2025 (Grand Prix de voile d'Allemagne)

CODE DU BIEN: NI029



PRIX D'ACHAT: 619.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

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

CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | NI029             |
| Surface habitable      | ca. 92 m²         |
| Etage                  | 1                 |
| Pièces                 | 3                 |
| Chambres à coucher     | 2                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 2006              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 619.000 EUR                                                                |
| Type                         | Etage                                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 95 m²                                                                  |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                       |

CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.03.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 86.23 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | C                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2006                      |

CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



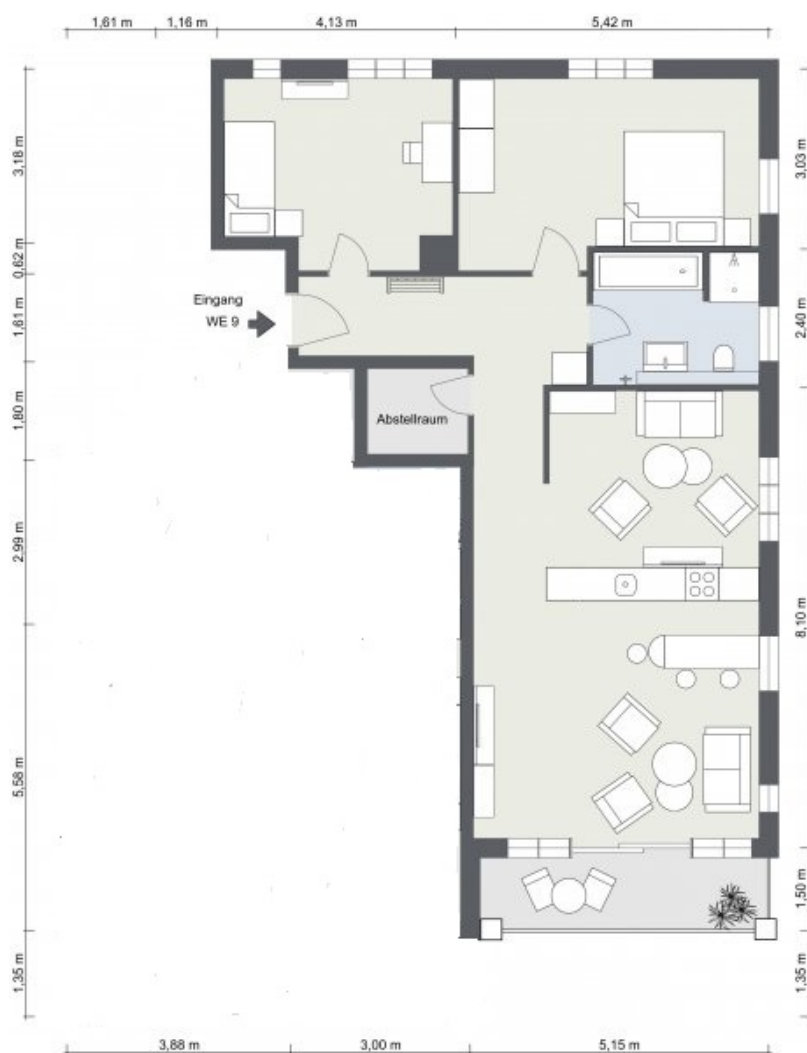
CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## La propriété



CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## Une première impression

L'emplacement est un atout majeur ! À vendre : un appartement en excellent état d'environ 92 m<sup>2</sup> habitables, construit en 2006. Ce bien séduit par ses prestations haut de gamme et son emplacement privilégié, qui raviront particulièrement les passionnés de voile. L'appartement comprend trois pièces aux proportions harmonieuses. Le séjour est doté d'un parquet en merisier de qualité supérieure signé Parador, créant une ambiance chaleureuse. La cuisine ouverte, une Sie Matic - Beaux Art, s'ouvre sur le séjour et la salle à manger et offre une vue imprenable sur la mer, sublimant ainsi l'espace. À noter également : la proximité de l'appartement avec le site du SailGP 2025 (Grand Prix de Voile d'Allemagne) à Sassnitz. Il s'agira de la première manche de cette compétition en Allemagne, et les 16 et 17 août 2025, vous aurez l'occasion unique d'assister à l'événement au plus près. L'appartement est équipé d'un chauffage au sol moderne, assurant une chaleur agréable dans le séjour, la salle de bains et les couloirs. La salle de bains est équipée d'appareils sanitaires Villeroy & Boch et comprend une cabine de douche avec robinetterie en laiton Sprinz. Les carreaux Petrace et Villeroy & Boch complètent l'ensemble. Une fenêtre extérieure apporte une belle luminosité naturelle tout en préservant l'intimité. Dans l'entrée et les couloirs, les murs sont revêtus de la collection La Diva de Villeroy & Boch jusqu'à 1,10 mètre de hauteur, ajoutant une touche d'élégance. Les portes profilées sont dotées de ferrures en laiton, soulignant ainsi la qualité des finitions. L'appartement comprend également un balcon spacieux, idéal pour se détendre et profiter de la brise marine. Un grand cellier au sous-sol offre un espace de rangement supplémentaire. Un lave-linge et un sèche-linge sont judicieusement installés au sous-sol, optimisant ainsi le temps consacré au linge et libérant de l'espace dans le séjour. Une place de parking extérieure complète ce bien. Cet appartement en parfait état représente une excellente opportunité d'investissement dans un bien immobilier de grande qualité et durable. Cet appartement exclusif séduira particulièrement les acquéreurs recherchant des prestations haut de gamme et un emplacement privilégié. Si vous êtes intéressé(e), veuillez nous contacter pour obtenir de plus amples informations et organiser une visite. Nous serons ravis de vous présenter plus en détail cette propriété exceptionnelle.

CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: NI029 - 18546 Sassnitz

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: NI029 - 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](mailto:ruegen@von-poll.com)

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

---

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