Sassnitz

# Vista panoramica sul mare benedetta

***Codice oggetto: EX519***

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 382 m$^2$ • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 714 m$^2$**

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | EX519 |
| Superficie netta | ca. 382 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 14 |
| Camere da letto | 7 |
| Bagni | 7 |
| Garage/Posto auto | 6 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.780.000 EUR |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015 |
| Stato dell’immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 382 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 29.07.2034 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 145.10 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2015 |

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

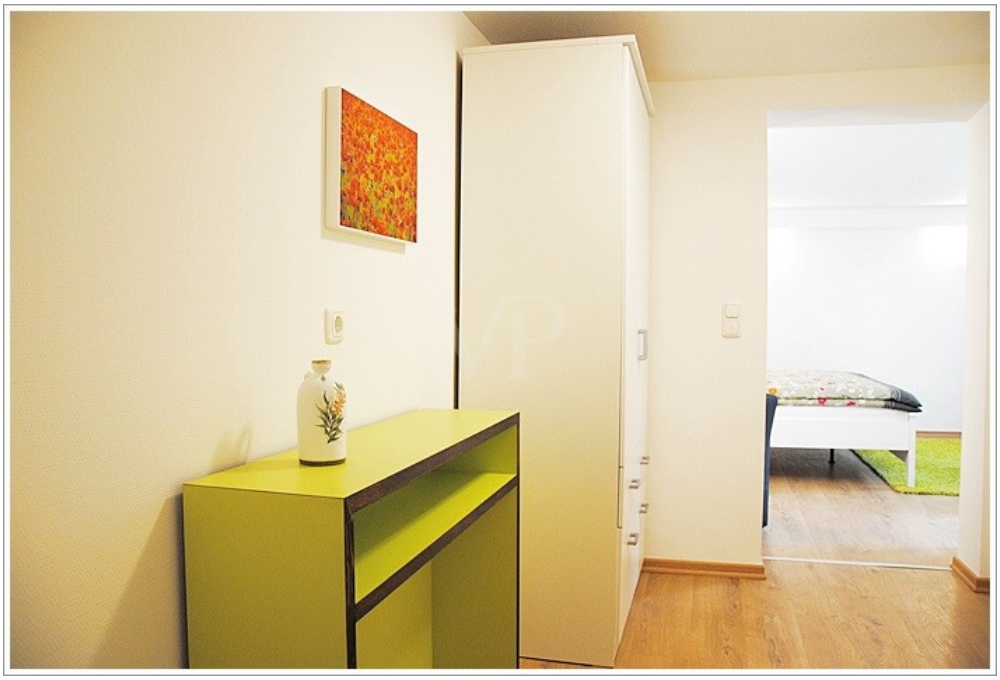
# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà



**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# La proprietà

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# Una prima impressione

**Willkommen zu dieser einzigartigen Immobilie, einem Apartmenthaus mit atemberaubendem Meerblick!**
**Dieses außergewöhnliche Renditeobjekt bietet einen unverbaubaren Blick auf das Meer und ist die perfekte Gelegenheit für Investoren, die Wert auf Lage und Ausstattung legen.**

**Die Immobilie präsentiert sich als ein gepflegtes Appartmenthaus im Villenviertel von Sassnitz, gleich neben der historischen St. Johannis-Kirche.**
**Auf einer Wohnfläche von etwa 382 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 714 m² bietet diese Anlage vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die 14 Zimmer verteilen sich auf insgesamt 7 Schlafzimmer und ebenso viele Badezimmer, die für den Komfort der Gäste konzipiert wurden.**

**Das Appartmenthaus wurde bis 2015 umfassend modernisiert, einschließlich einer neuen Dacheindeckung sowie der Erneuerung der Heizung, Elektrik und Sanitärinstallation. Diese umfassenden Modernisierungen stellen sicher, dass die Immobilie allen zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme und Effizienz. Zudem wurde die Fassade erneuert, was dem Gebäude ein frisches und einladendes Äußeres verleiht. Ein Anbau erweitert die ursprüngliche Bauweise und bietet zusätzlichen Raum.**

**Eine Besonderheit dieser Anlage besteht darin, dass alle Wohnungen über einen unverbaubaren Meerblick verfügen, der einen atemberaubenden Ausblick auf die Ostsee bis zum Horizont gewährt.**
**Das Mehrfamilienhaus mit ca. 382 m² umfasst 6 Ferienwohnungen, die sich in ihrer Größe von etwa 32 bis 60 m² bewegen. Sie sind mit einem Schlafraum sowie einem Wohn-Essraum ausgestattet, der über eine komplett eingerichtete Miniküche verfügt. Zur Unterhaltung steht eine TV-Sat-Anlage mit Flachbildschirm und WLAN zur Verfügung. Die modernen Bäder sind mit Fenstern, Duschen und WCs ausgestattet.**
**Die Ferien-Appartementanlage besteht aus drei bestehenden Ferienwohnungen und einer Eigentümerwohnung. Zwei zusätzliche Wohnungen sind zur Vermietung bereits verfügbar und können bei einem Verkauf wieder genutzt werden.**

**Es gibt insgesamt 6 PKW-Stellplätze sowie ein Nebengebäude, das als Lager und Werkstatt dient.**

**Vom Kirchberg in Sassnitz aus bietet sich ein optimaler Blick auf die Hafenstadt und die Ostsee. Die zentrale Lage der Immobilie ermöglicht es Gästen, lokale Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, den Hafen und Restaurants bequem zu Fuß zu erreichen.**

**Die Immobilie bietet nicht nur eine hervorragende Lage, sondern auch umfassende Einrichtungen, die sowohl für den Eigenbedarf als auch für eine lukrative Vermietung optimiert sind. Interessenten haben hier die Möglichkeit, eine Anlage zu erwerben, die flexibel nutzbar und in einem exzellenten Zustand ist.**

**Diese attraktive Immobilie wird gegen Gebot bzw. auf Verhandlungsbasis verkauft.**

**Eine Besichtigung ist in jedem Fall zu empfehlen, um das Potenzial dieser einzigartigen Immobilie in voller Gänze zu erfassen.**

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# Dettagli dei servizi

**Wichtige Information: Verkauf gegen Gebot bzw. auf Verhandlungsbasis
I unverbaubarer Meerblick I Sanierung 2015 inklusive moderner Heizung, Elektrik und Sanitärinstallation und Fassadenarbeiten erneuert I Gebäude neu eingedeckt I mit Anbau erweitert I 2 Wohnungen zur Vermietung I 3 Wohnungen als Ferienwohnungen davon 1 Eigentümerwohnung I 1 Schlafraum und zusätzlichen Wohn-Essraum mit komplett ausgestatteter Miniküchen I TV-Sat-Anlage-Flachbild TV I Bäder mit Fenster, Dusche und WC I WLAN I Kellerräumen I Nebengebäude als Lager I Werkstatt I 6 Pkw-Stellplätze I Gartenflächen
und 5 Terrassen I Grillplatz I
***gegen Gebot bzw. auf Verhandlungsbasis verkauft***

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# Tutto sulla posizione

**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 Nationalparks 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**

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# Ulteriori informazioni

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 29.7.2034.**
**Endenergieverbrauch beträgt 145.10 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.**
**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Codice oggetto: EX519 - 18546 Sassnitz**

# Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**René Rosenkranz**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**