

Sassnitz

# Gesegneter Panorama-Meerblick

*CODICE OGGETTO: EX519*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.865.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 382 m<sup>2</sup> • VANI: 14 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 714 m<sup>2</sup>

**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 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	14
Camere da letto	7
Bagni	7
Garage/Posto auto	6 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.865.000 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 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	145.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.07.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	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



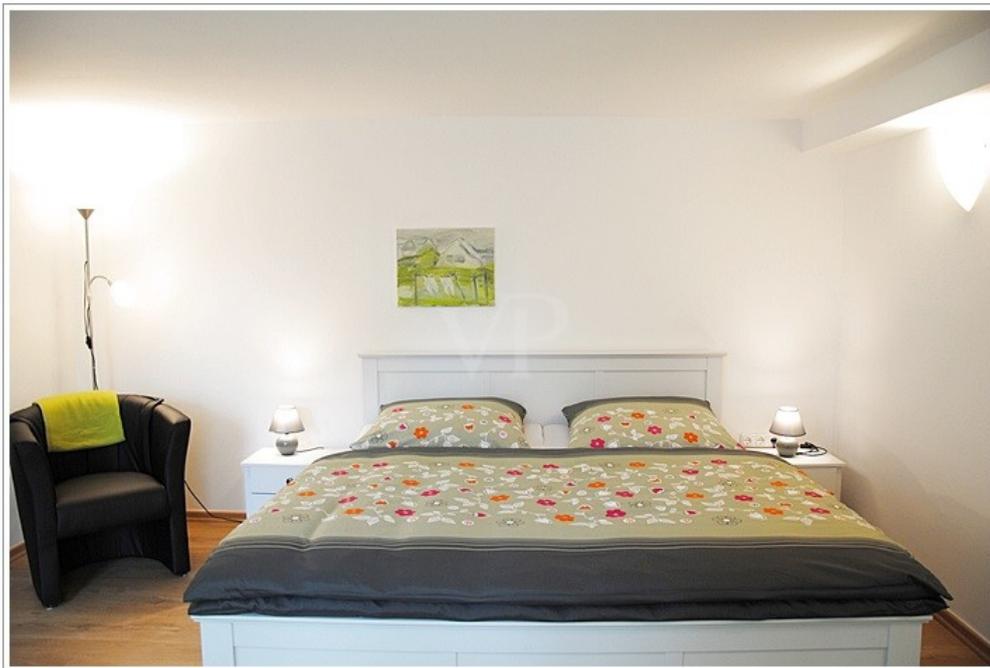
CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



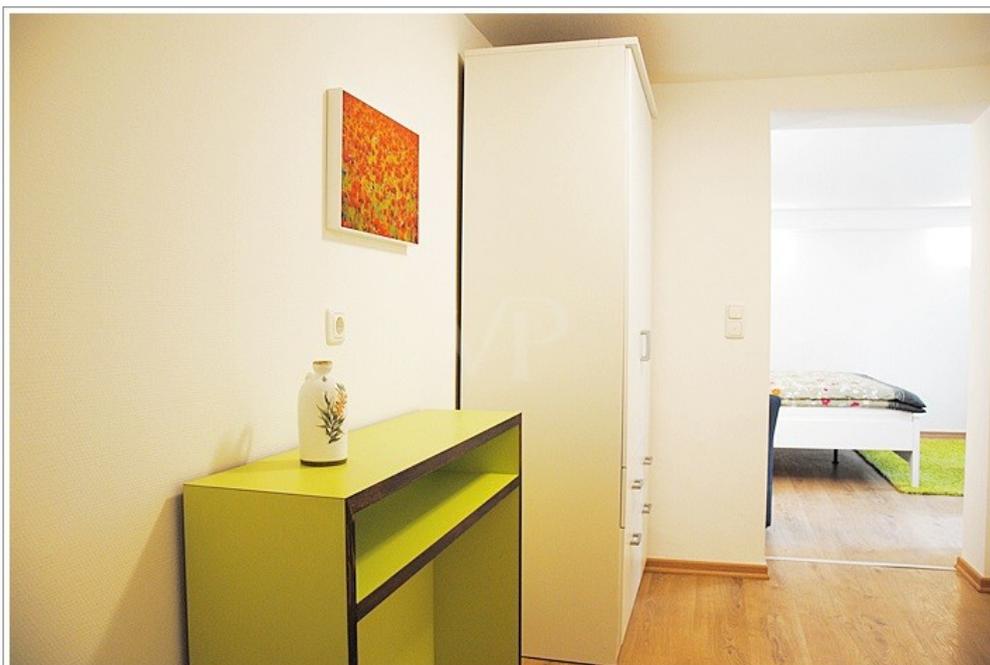
CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



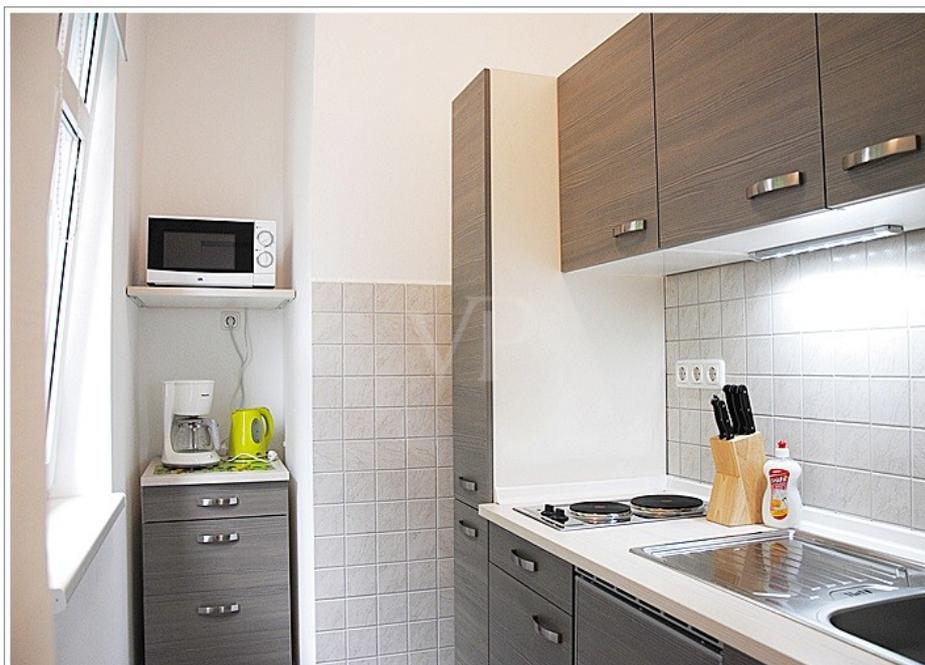
CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



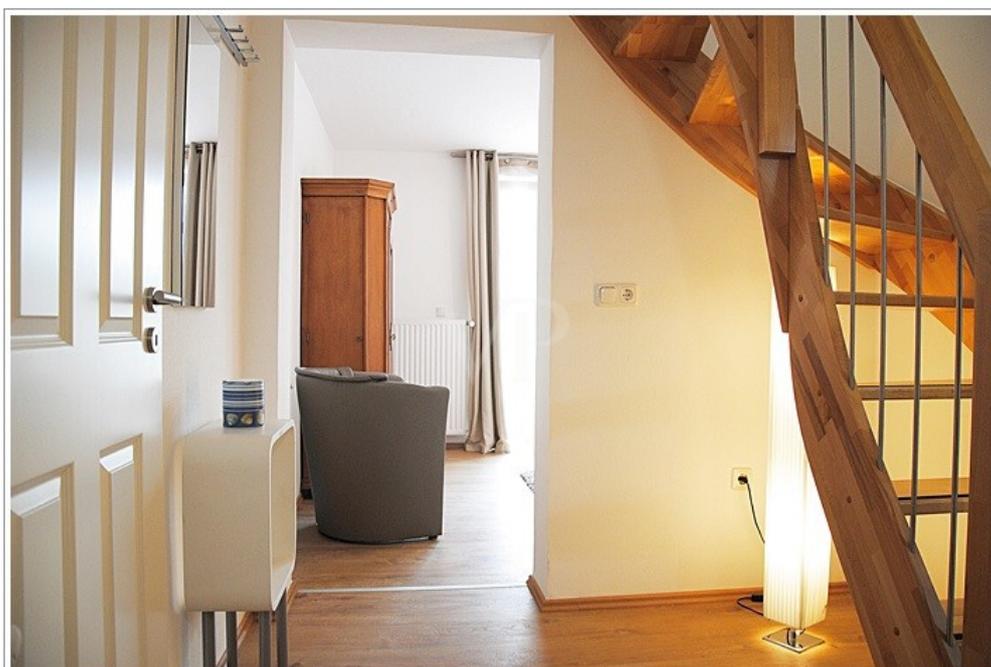
CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



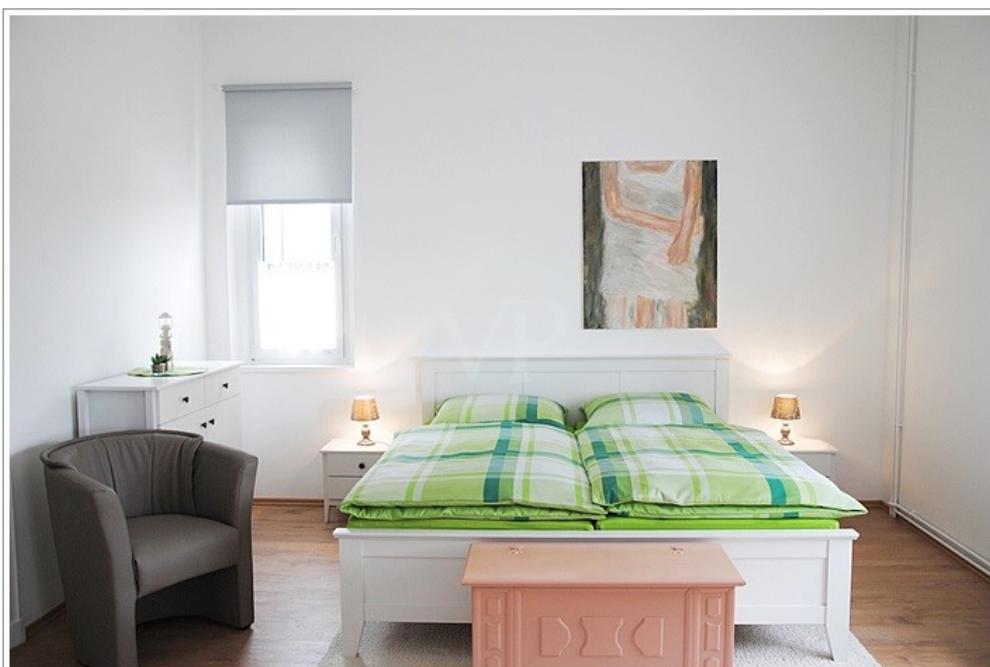
CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



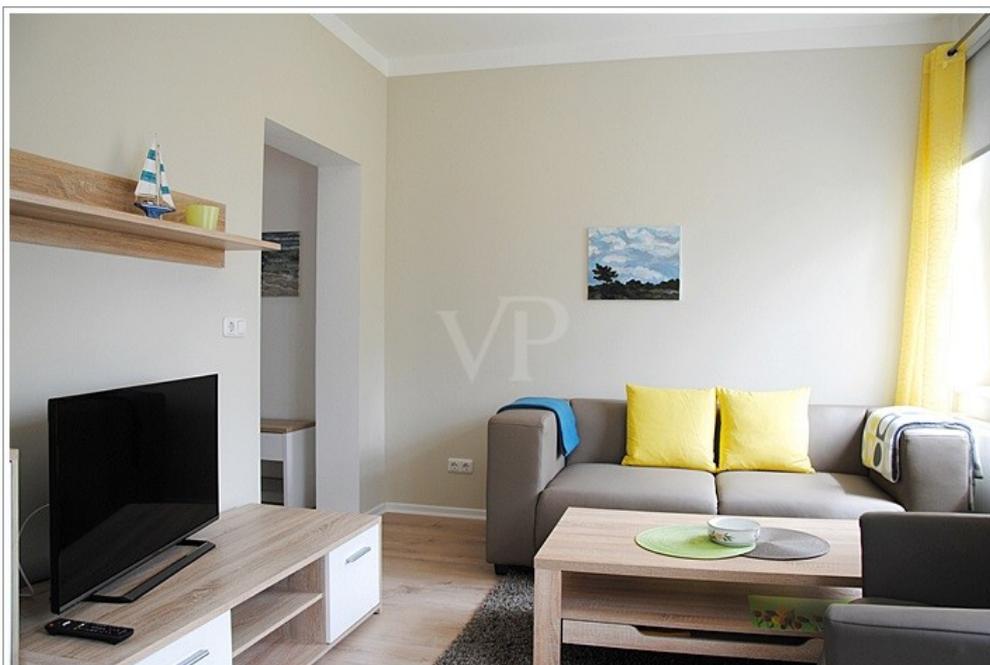
CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## La proprietà



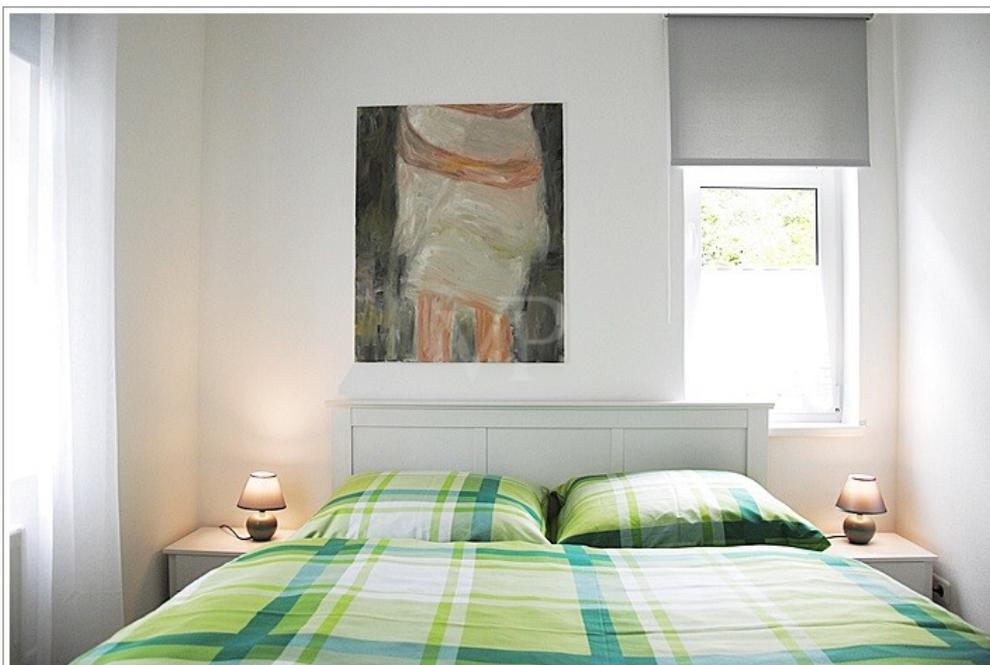
CODICE OGGETTO: EX519 - 18546 Sassnitz

## 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

Die Immobilie präsentiert sich als ein gepflegtes Apartmenthaus im Villenviertel von Sassnitz, gleich neben der historischen St. Johannis-Kirche. Auf einer Wohnfläche von etwa 382 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 714 m<sup>2</sup> 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 Apartmenthaus 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 m<sup>2</sup> umfasst 6 Ferienwohnungen, die sich in ihrer Größe von etwa 32 bis 60 m<sup>2</sup> 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. 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

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 Schlafrum 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

**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 Hafengewirtschaft 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 Gütin: 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/(m<sup>2</sup>\*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 Rügen  
E-Mail: [ruegen@von-poll.com](mailto:ruegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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