

Exposé

Zweifamilienhaus in Sassnitz

EFH + FeWo und ?



Objekt-Nr. **OM-470282**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Siwek

Am Köhlerberg 20
18546 Sassnitz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	602,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	187,00 m ²	Stellplätze	5
Nutzfläche	75,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Gebäude sucht neuen Eigentümer!

Das im Jahre 1996 erbaute und 2004 letztmalig modernisierte Objekt präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Mit insgesamt 8 Zimmern, die sich über zwei Etagen erstrecken und einer Wohnfläche von 187 qm bietet es komfortabel Platz für

mehrere Generationen oder Raum für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Die Hauptwohnung mit 3 Zimmern erreichen Sie über die rechte Seite des Hauses und erstreckt sich über Erd - und Dachgeschoß.

Als Zugabe gibt es noch einen ausgebauten, beheizten Spitzboden fürs Hobby oder als Stauraum.

Im vorderen Teil des Hauses befindet sich die Gewerbeeinheit, ehemals als Kleintierpraxis genutzt. Dieser Bereich, ca. 75 qm groß,

kann gern als Büro oder anderweitiges Gewerbe genutzt werden. Auch ein Umbau zu Wohnzwecken wäre ohne größeren Aufwand durchaus praktikabel.

Oberhalb der Gewerbeeinheit befindet sich eine komplett eingerichtete Ferienwohnung, die sofort vermarktet, alternativ

als Gästebereich oder zur Eigennutzung verwendet werden kann. Für zusätzlichen Stauraum sorgt auch hier ein ausgebauter,

beheizter Spitzboden sowie ein weiterer Abstellraum.

Die Etagenheizung, betrieben mit umweltschonendem Erdgas, gewährleistet stets ein behagliches Raumklima.

Das 602 qm große Grundstück macht mit seiner wohlgestalteten Terrasse und der gepflegten Gartenfläche das Wohnerlebnis im

Freien zur reinen Freude.

Fünf Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten.

Die Immobilie ist sofort bezugsfertig. Wer Wert auf ein gepflegtes Ambiente in attraktiver Wohnlage legt, wird hier fündig.

Ausstattung

- die kleine Ferienwohnung ist voll ausgestattet, mit Küche und Bad, sowie 2 Betten, und ca. 58 qm Fläche

- die Gasheizung befindet sich im Dachgeschoss

- Hauptwohnung ist ca. 128 qm groß über 2 Etagen
- die ehemalige Praxis / Büro erstreckt sich auf 75 qm

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Frank Siwek

Am Pappelwald 26

18551 Glowe

Fon: 0151-54654670

Lage

Sassnitz, gelegen auf der malerischen Insel Rügen, bietet mit seinen beeindruckenden Kreidefelsen, strahlend weißen Stränden und der angrenzenden Ostsee ein einzigartiges Naturerlebnis. Als Hafenstadt ist sie ein bedeutender Anlaufpunkt für Fähr- und Fischereiverkehr und zugleich ein wunderbarer Ort für Kultur- und Naturfreunde. Der Stadtteil rund um das Objekt besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und ansprechenden Wohngebiet, das überwiegend von gepflegten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Nur wenige Gehminuten entfernt bietet der Stadthafen (ca. 800 Meter) zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Bootsfahrten oder kulinarische Erlebnisse in den ansässigen Restaurants.

Naturfreunde wird begeistern, dass sie über den, hinter dem Grundstück verlaufenden

Wanderweg auf kürzestem Wege in den durch seine ausgedehnten Buchenwälder und einzigartigen Kreidefelsen berühmt gewordenen Nationalpark Jasmund gelangen können.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem innerhalb von ca. 500 Metern zu erreichen. Ebenso befinden sich Kindergärten und Schulen (unter 2 Kilometer entfernt)

in der Nähe, was die Lage besonders familienfreundlich gestaltet. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist mit einer Bushaltestelle in ca. 300 Meter Nähe als gut zu

bewerten. Medizinische Einrichtungen und Ärztehäuser liegen in einem Umkreis von etwa 2,5 Kilometern. Die harmonische Verbindung von Stadtnähe und Naturnähe macht diese

Wohnlage besonders attraktiv für Menschen, die im Alltag sowohl Erholung als auch städtische Annehmlichkeiten schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,89 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingang_Büro_Praxis

Exposé - Galerie



Büro_Praxis_1



Büro_Praxis_2

Exposé - Galerie



Büro_Prxis_3



FeWo_Wohnzimmer

Exposé - Galerie



FeWo_Eingang



FeWo_Küche

Exposé - Galerie



FeWo_Bad_1



FeWo_Bad_2

Exposé - Galerie



EFH_WZ_EG



EFH_Küche

Exposé - Galerie



EFH_Küche



EFH_Zimmer_DG_1

Exposé - Galerie



EFH_Bad



EFH_Flur_OG

Exposé - Galerie



Spitzbogen



Heizung

Exposé - Galerie



EFH-Eingang



EFH_vom_Garten

Exposé - Galerie



Vorderansicht



Weg_zum_EFH