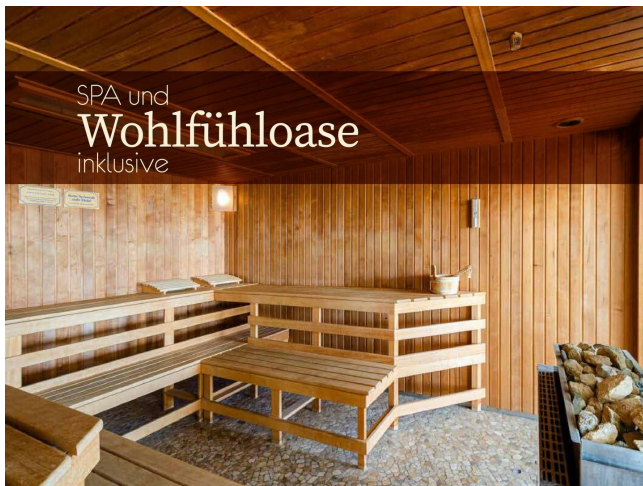


Exposé

Wohnung in Sassnitz

Großzügige Ferienwohnung in Erster Reihe auf Rügen inkl. Energieeffizienzkonzept



Objekt-Nr. OM-293291

Wohnung

Verkauf: **684.644 €**

Ansprechpartner:
Alexander Neumann
Telefon: 0172 2627272

Ringstraße
18546 Sassnitz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,51 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	98,51 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	17.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	308 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Villa Nause ist ein Wohnhaus mit zwei Aufgängen und insgesamt 17 Wohnungen, die zum Betrieb der Kurzzeitvermietung als Ferienvermietung über die Baugenehmigung genehmigt sind. Das Gebäude befindet sich in erster exklusiver Hanglage mit Südausrichtung und freiem unverbaubarem Blick zur Ostsee. Die Aufteilung zu Eigentumswohnungen ist bereits geschehen und eine Wohnungseigentümergeinschaft gegründet. Weiterhin geplant ist, dass die neue Gemeinschaft eine im Hinblick auf den Betrieb von Ferienwohnungen sinnvolle energetische Sanierung durchführt und das Gemeinschaftseigentum neu herrichtet.

Die 2007 kernsanierte Villa Nause wurde mit einem Ergänzungsbau als Seitenflügel um ein Treppenhaus erweitert. Anschließend wurden beide Baukörper mit einer modernen Balkonanlage versehen.

Im Gartengeschoss des Hauptgebäudes steht allen Gästen ein wohlfühl Spa- und Saunabereich zur Entspannung und Erholung zur Verfügung. Im großzügigen Gartenbereich wurde ein Pool angelegt, der als naturnahes Badevergnügen dient und von Seerosen und Schilf umrahmt ist. Hier können Sie auf Liegestühlen oder im Strandkorb die Sonne genießen oder nach einem Saunagang eine erfrischende Abkühlung im Kneipp-Pfad erleben, der sein klaren Wasser aus einem imposanten Granitblock bezieht.

Insgesamt bieten 17 luxuriöse Ferienwohnungen den Gästen eine mondäne Unterkunft für ihren Urlaub. Im nördlichen Bereich entlang der Straße gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten für PKW, und für die kleinen Gäste steht ein eigener Spielplatz bereit, auf dem sie nach Herzenslust toben können.

Ausstattung

Highlights dieser Wohnung:

- Offener Wohn-, Koch- und Essbereich
- Geräumiges Schlafzimmer mit Bad en suite
- Ein weiteres Schlafzimmer inkl. Seeblick
- zwei Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Balkon mit Blick auf die Ostsee
- Kaufpreis ist inkl. 73.638€ Anteil der energetischen Sanierung, die noch erfolgen wird

Allgemeine Highlights:

- Unverbaubarer Blick auf die Ostsee
- Bestlage am Hang mit Südseeblick
- befindlich in der historisch bekannten Sassnitzer Altstadt
- Spa- und Wellness-Bereich mit Zugang zum Garten
- Außenpool als Naturteich mit Kneipp-Pfad zum Relaxen
- Möblierte Wohnungen inkl. Küchen => ready to run
- Stellplätze und Fahrradstellplätze im Verschlag
- Luft/Wasser Wärmepumpe mit zusätzlicher Gas-Thermenunterstützung
- Nachhaltige Heizkostensicherheit
- Modernes effizientes Energiekonzept optimal zur Nutzung der Ferienanlage
- Sichere Auslastung aufgrund langlebiger Datenlage und Referenzen

- Sanierungskosten sofort steuerlich aktivierbar
- Rendite Berechnung vorhanden aus den letzten 4 Jahren Auslastung des Betreibers
- Volservice für die Vermietung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Durch die geplante energetische Sanierung der WEG ergeben sich steuerliche Vorteile für Sie! Bereits im ersten Jahr nach dem Erwerb können Sie von der Abschreibung profitieren.

Die geplanten Maßnahmen zur energetischen Sanierung im ersten Quartal 2024 umfassen die Dämmung von Dach und Fassade (inklusive einer neuen PV-Anlage), die Installation eines modernen Heizsystems (Wärmepumpe und thermische Speicher), sowie die Errichtung einer Fassadenbegrünung. Diese Maßnahmen tragen nicht nur zur Energieeffizienz bei, sondern steigern auch den Wert der Immobilie und reduzieren langfristig Ihre Betriebskosten. Ein echter Mehrwert für Ihr Investment!

Lage

Über viele Jahrhunderte war Sassnitz als kleiner Fischerort bekannt, um 1890 kamen Hafen und Eisenbahnanschluss hinzu und so wurde Sassnitz zum gefragten Fährort und Seebad. Besonders heute hat Sassnitz in einmaliger Lage, mit dem besonderen Klima und maritimen Flair, umgeben von blauer Ostsee und Buchenurwald, welcher zum UNSECO-Weltkulturerbe zählt, seinen Gästen viel zu bieten: „Green Tourism“ par excellence! Anreise mit der Bahn (zukünftig Berlin/Sassnitz mit dem ICE), Rad- und Wandertouren, Spaziergänge entlang der Strandpromenade, vorbei an der Seebrücke oder zum Kurplatz Sassnitz, wo im Sommer Veranstaltungen für die Sassnitzer und deren Feriengäste stattfinden. Alles das steht dem Ökotourismus zur Verfügung.

Anbindung:

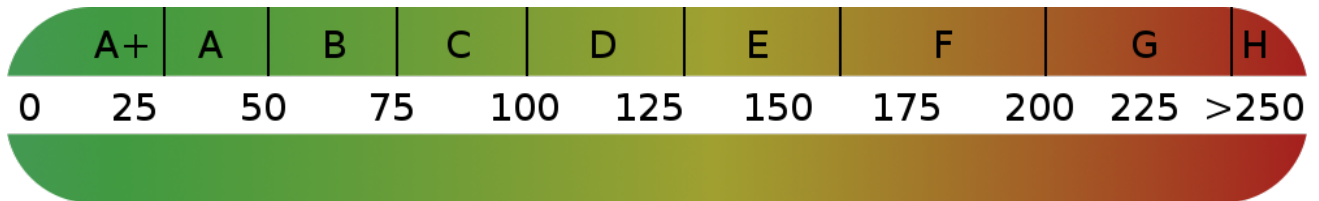
- 8 Gehminuten zur Bahn-Station mit Regio-Anschluss (ICE in Planung)
- 2 Gehminuten zum Altstadtkiez mit Bäcker
- 4 Gehminuten zum nächsten Nahversorger
- Marina in Blickweite

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



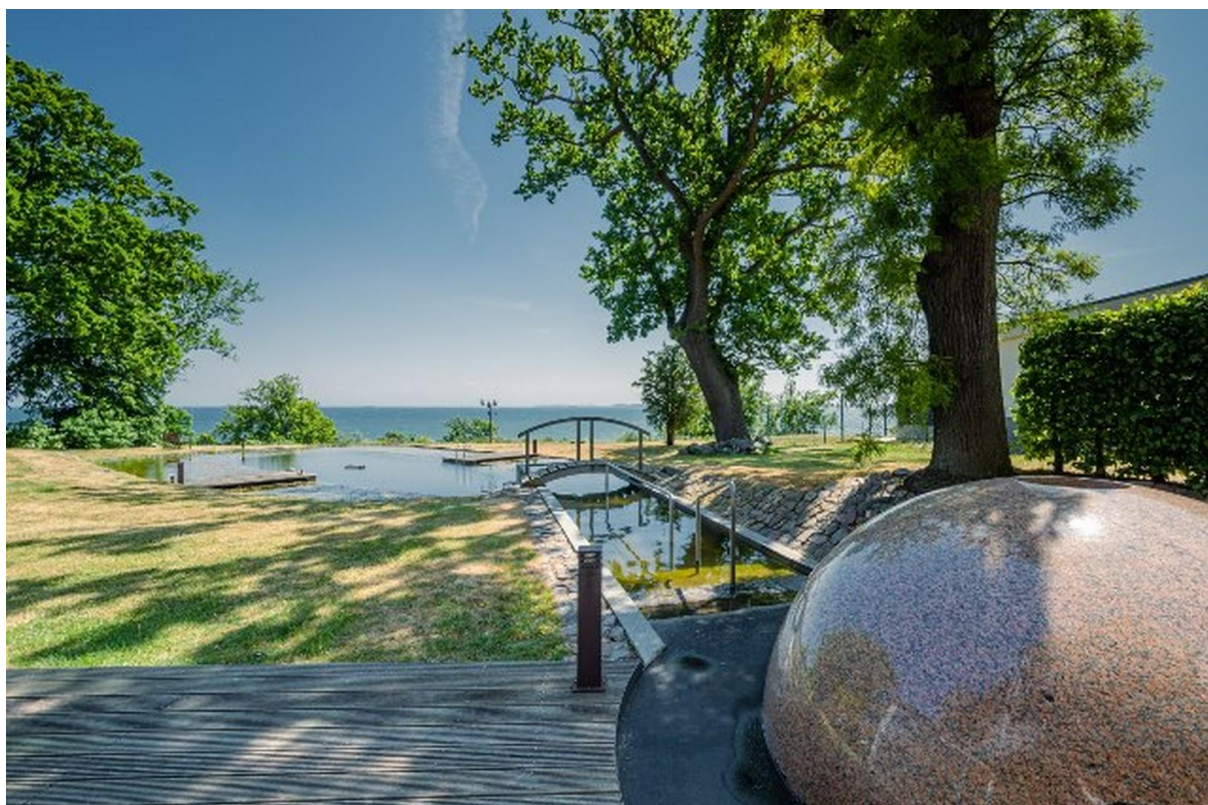
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

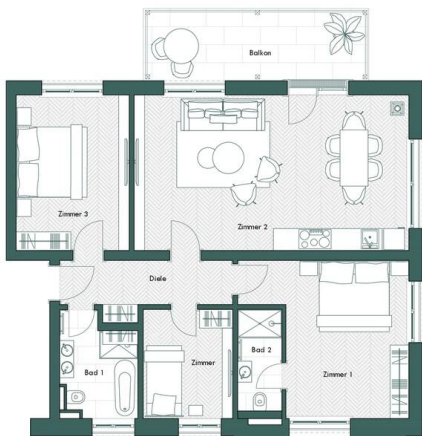


Exposé - Grundrisse



Nr. WE 1.5, 2.5 / EG - 1OG / 4 Zimmer-Wohnung

Nr. WE 1.5, 2.5 / First and second floor / Apartment with 4 rooms



Variante mit vier Zimmer / Four-room option

1m 2m 3m 4m 5m

	qm
Diele / Hallway	6.76
Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom	14.34
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	35.10
Zimmer 1 - Schlafen / Bedroom	18.12
Zimmer - Schlafen / Bedroom	7.95
Bad 2 / Private Bathroom	3.60
Bad 1 / Bathroom	6.00
Balkon (50%) / Balcony	6.08
Summe / Total	97.95



Diese FENY-Gedächtnis können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000,- EUR erwerben.
Die Kugeln und Balken sind zu 50% in die Wandflächen eingearbeitet und Terrassen zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.
The Kugeln and balconies are included in the living area at 50%, and the terraces at 25%.

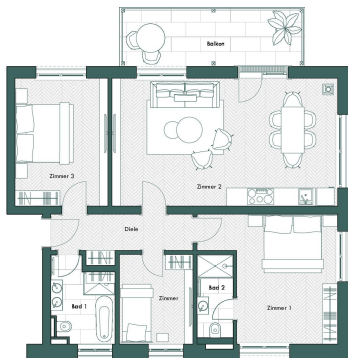
Grundriss WE 2.5 Nause

Exposé - Grundrisse



Nr. WE 1.5, 2.5 / EG - 1OG / 4 Zimmer-Wohnung

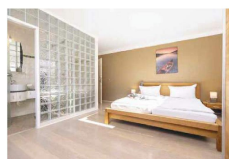
mit 16,58 m² Privatgartenfläche / garden with 4 rooms



Variante mit vier Zimmern / Four-room option



	qm
Diele / Hallway	6.76
Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom	14.34
Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room	35.10
Zimmer 1 - Schlafen / Bedroom	18.12
Zimmer - Schlafen / Bedroom	7.95
Bad 2 / Private Bathroom	3.60
Bad 1 / Bathroom	6.00
Balkon (50%) / Balcony	6.08
Summe / Total	97.95



Über 1000 Quadratmeter Fläche zusätzlich zum Preis von 17.000,- € zu erwerben.
Die Liege- und Bäume sind ca. 30% in die Verkaufspreis eingerechnet und betragen ca. 25%.
The site also provides a parking space at the price of 17,000 USD.
The躺椅 and Bäume are included in the living area of 10% and the terrace of 25%.

Exposé - Grundrisse

