

## Die Villa Nause

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 beantragt und es ist geplant eine Wohnungseigentümergemeinschaft zu gründen. 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 und mit einer modernen Balkonanlage versehen.

Im Gartengeschoss des Hauptgebäudes steht allen Gästen ein 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 die Sonne genießen oder nach einem Saunagang eine erfrischende Abkühlung im Kneipp-Pfad erleben, der sein klares Wasser aus einem imposanten Granitblock bezieht.

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

## Ferienwohnung WE3.1

Diese gemütliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon erwartet Sie im Ferienparadies an der Ostseeküste.



- Schlafzimmer: 3
- Badezimmer: 2
- Dachgeschosswohnung
- Fussbodenheizung
- Einbauküche
- Balkon
- als Ferienwohnung geeignet
- Aussenstellplatz: + 17.000€

Zimmer: 4

Wohnfläche: 132,43m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 699.000€

## Herausragende Lage

Über viele Jahrhunderte war Sassnitz als kleiner Fischerort bekannt. Um 1890 kamen Hafen- und Eisenbahnanschluss hinzu und so wurde Sassnitz zum gefragten Ferienort und Seebad. Besonders heute hat Sassnitz in einmaliger Lage, mit dem besonderen Klima und maritimen Flair, umgeben von blauer Ostsee und Buchenwald, welcher zum UNESCO -Weltkulturerbe zählt, seinen Gästen viel zu bieten: „Green Tourism“ par excellence!

Anreise mit der Bahn, 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.



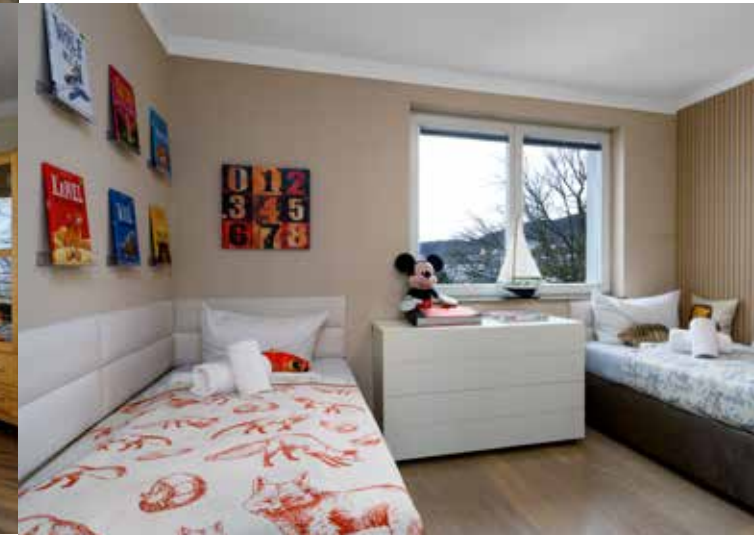
## Highlights der Ferienwohnung

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

- Gehobene Ausstattung mit offenem Wohn- und Essbereich
- Geräumige Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, weiteres BZ mit Dusche
- Praktischer Abstellraum
- Balkon mit Blick auf die Ostsee und ein weiterer Balkon
- Kaufpreis inkl. 98.994,20€ Anteil der energetischen Sanierung
- unverbaubarer Blick auf die Ostsee
- Bestlage am Hang mit Südseeblick in der Sassnitzer Altstadt
- Spa- und Wellnessbereich mit Zugang zum Garten
- Außenpool als Naturteich mit Kneipp-Pfad zum relaxen
- Möblierte Wohnungen inklusive Küchen-ready to run
- Gartenwohnungen als barrierefreie Wohnungen darstellbar
- Stellplätze u. 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
- Sanierungskosten sofort steuerlich aktivierbar
- Renditeberechnung vorhanden
- Vollservice für die Vermietung

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. Die 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!



## Kontaktieren Sie uns

Villa Nause  
Ringstraße 4, 18546 Sassnitz  
Mecklenburg-Vorpommern

### Anbieter

Alexander Neumann  
AND Immobilien Projektentwicklungs- und Vertriebs- GmbH  
Mittelstraße 4, 18546 Sassnitz

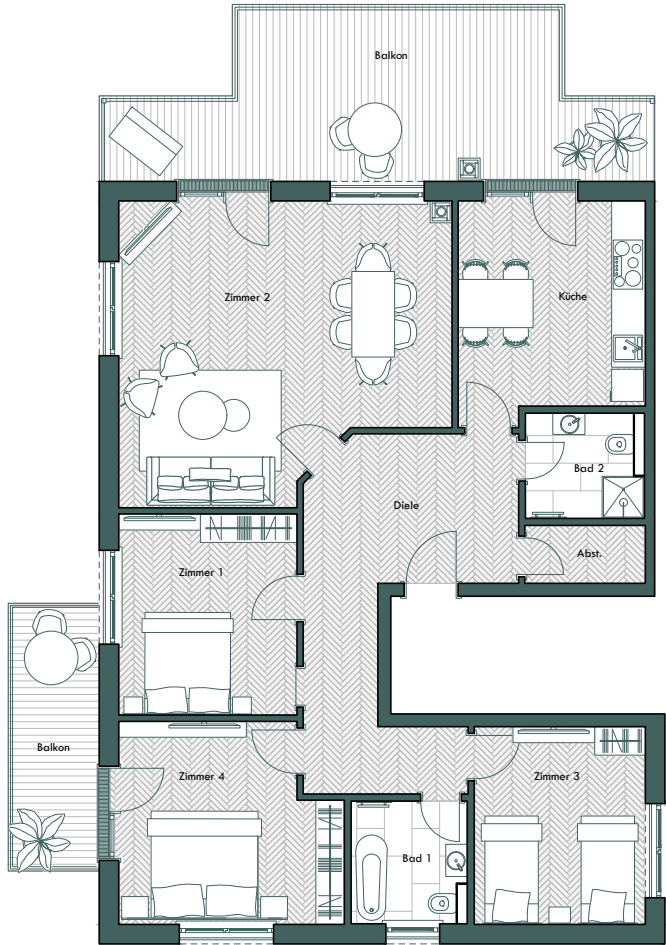
Tel. 0172 2627 272  
E-Mail: an@and-holding.com



**Villa Nause**  
ferienwohnungen & spa  
Exposé Villa Nause  
Ferienwohnung WE3.1

Nr. WE 3.1 / DG / 4 Zimmer-Wohnung

No. WE 3.1 / Third floor / Apartment with 4 rooms



|                                                     | qm     |
|-----------------------------------------------------|--------|
| Diele / Hallway                                     | 18.49  |
| Zimmer 4 - Schlafen / Bedroom                       | 14.59  |
| Zimmer 3 - Kind 1 / Kid 1                           | 11.84  |
| Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room | 32.48  |
| Zimmer 1 - Kind 2 / Kid 2                           | 12.56  |
| Küche / Cocina                                      | 14.16  |
| Bad 1 / Bathroom 1                                  | 4.83   |
| Bad 2 / Bathroom 2                                  | 4.14   |
| Abstellraum / Storage                               | 2.45   |
| Balkon (50%) / Balcony                              | 3.93   |
| Terasse (50%) / Terrace                             | 12.96  |
| Summe / Total                                       | 132.43 |



Variante mit vier Zimmer / Four-room option



Ihren PKW-Stellplatz können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000 - EUR erwerben.  
Die Loggien und Balkone sind zu 50% in die Wohnflächen eingerechnet und Terrassen zu 25%.  
You can also purchase a parking space at the price of 17,000 EUR.  
The loggias and balconies are included in the living area at 50% and the terraces at 25%.