

Exposé

Erdgeschosswohnung in Sassnitz

Großzügige Ferienwohnung mit Gartenterrasse in Erster Reihe auf Rügen inkl. Energieeffizienzkonzept



Objekt-Nr. **OM-310453**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **538.200 €**

Ansprechpartner:
Alexander Neumann
Telefon: 0172 2627272

Ringstraße
18546 Sassnitz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 2008 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 4 | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 95,76 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 95,76 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Luft- /Wasserwärme | Stellplätze | 1 |
| Preis Garage/Stellpl. | 17.000 € | Heizung | Fußbodenheizung |
| Hausgeld mtl. | 308 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in der Villa Nause, einem exklusiven Wohnhaus mit zwei Aufgängen und insgesamt 17 luxuriösen Wohnungen, die perfekt für die Kurzzeit- und Ferienvermietung genehmigt sind. Diese beeindruckende Immobilie befindet sich in erster Handlage mit einer begehrten Südausrichtung und bietet einen unverbaubaren Panoramablick auf die Ostsee. Highlights der Villa Nause: Erstklassige Lage: Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Natur in einer der besten Lagen an der Ostsee. Die Südausrichtung garantiert Ihnen den ganzen Tag über Sonnenlicht und atemberaubende Ausblicke. Moderne und luxuriöse Ausstattung: Das Gebäude wurde 2007 kernsaniert und durch einen modernen Seitenflügel ergänzt. Beide Baukörper sind mit großzügigen Balkonanlagen ausgestattet, die zum Verweilen einladen. Energie-Effizienzklasse A+: Dank einer umfassenden energetischen Sanierung erfüllt das Gebäude die höchsten Standards in puncto Energieeffizienz. Das spart nicht nur Kosten, sondern schont auch die Umwelt. Wohlfühl- und Entspannungsbereich: Im Gartengeschoss erwartet die Gäste ein exklusiver Spa- und Saunabereich. Der großzügige Gartenbereich bietet zudem einen naturnahen Pool, der von Seerosen und Schilf umrahmt ist, sowie einen Kneipp-Pfad für erfrischende Abkühlung nach dem Saunagang. Familienfreundliche Ausstattung: Ein eigener Spielplatz für die kleinen Gäste und ausreichend Parkmöglichkeiten entlang der Straße runden das Angebot ab und machen die Villa Nause zum perfekten Feriendomizil für die ganze Familie. Gemeinschaftseigentum und Wohnungseigentümergeinschaft: Die Aufteilung in Eigentumswohnungen ist bereits erfolgt, und eine Wohnungseigentümergeinschaft wurde gegründet. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine gut organisierte und gepflegte Immobilie zu investieren. Die Villa Nause bietet 17 luxuriöse Ferienwohnungen, die Ihren Gästen eine mondäne Unterkunft für ihren Urlaub an der Ostsee bieten. Jede Wohnung ist ein Rückzugsort, der Komfort und Eleganz vereint und keine Wünsche offenlässt. Ihre Chance auf eine exklusive Investition: Die Villa Nause ist nicht nur ein Traumdomizil für Feriengäste, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Nutzen Sie die Chance, in eine Immobilie zu investieren, die durch ihre Lage, Ausstattung und Energieeffizienz besticht und gleichzeitig ein hohes Potential für die Ferienvermietung bietet.

Ausstattung

Highlights dieser Wohnung:

Offener Wohn- und Essbereich: Einladender und großzügiger Raum, der zum gemeinsamen Verweilen und Genießen einlädt.

Eigene Küche mit separatem Zugang zur Terrasse: Egal ob für die Familie oder sogar bei Besuch von Gästen, diese Terrasse hat genügend Platz für alle Überraschungen und kann mit einer großen Tafel auch ganze Feste beherbergen. Nur gut, dass der Zugang zur großzügigen Küche auch direkt auf die Terrasse führt. Zusätzlich ist noch reichlich Platz für einen kleinen Küchenfrühstückstisch.

Geräumiges Schlafzimmer: Komfort und Ruhe für erholsame Nächte.

Zweites Schlafzimmer mit zwei Einzelbetten: Dieser Raum bietet ausreichend Gestaltungsspielraum und kann für Kinder, Gäste und als Büro genutzt werden. Das Fenster ist riesengroß und bietet mehr als genügend Licht.

Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Maxi-Badewanne: Moderne und barrierefreie Ausstattung für maximalen Komfort.

Terrasse mit Blick auf die Ostsee und den Naturteich: Der perfekte Ort zum Entspannen und die Schönheit der Küste zu genießen.

Kaufpreis inklusive energetischer Sanierung: Der Kaufpreis beinhaltet 71.582 € Anteil an der durchgeführten energetischen Sanierung, die den Wert und die Effizienz der Wohnung weiter steigern wird.

Allgemeine Highlights der Villa Nause:

Unverbaubarer Blick auf die Ostsee: Genießen Sie einen dauerhaft freien Blick auf das Meer.

Bestlage am Hang mit Südseeblick: Traumhafte Lage mit optimaler Sonneneinstrahlung.

Historische Altstadt von Sassnitz: Wohnen Sie im Herzen der charmanten und geschichtsträchtigen Altstadt.

Spa- und Wellness-Bereich: Zugang zum Garten und Wellness-Einrichtungen für maximale Entspannung.

Außenpool als Naturteich mit Kneipp-Pfad: Ein natürlicher Badebereich, der von Seerosen und Schilf umrahmt ist, mit zusätzlichem Kneipp-Pfad für erfrischende Abkühlungen.

Möblierte Wohnungen inklusive Küchen: Sofort bezugsfertig und ideal für die Ferienvermietung.

Stellplätze und Fahrradstellplätze im Verschlag: Sichere und bequeme Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge und Fahrräder.

Luft/Wasser Wärmepumpe mit Gas-Thermenunterstützung: Effiziente und nachhaltige Heizlösung für langfristige Kostensicherheit.

Modernes, effizientes Energiekonzept: Optimale Nutzung der Ferienanlage durch fortschrittliche Energietechnologien.

Hohe Auslastungssicherheit: Aufgrund langjähriger Datenlage und positiver Referenzen.

Steuerliche Vorteile durch Sanierungskosten: Sanierungskosten können sofort steuerlich geltend gemacht werden.

Renditeberechnung verfügbar: Basierend auf den letzten vier Jahren der Betreiber-Auslastung.

Vollservice für die Vermietung: Umfassender Service, der die Verwaltung und Vermietung der Ferienwohnungen übernimmt, sodass Sie sich entspannt zurücklehnen können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

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

Die Maßnahmen der energetischen Sanierung in 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

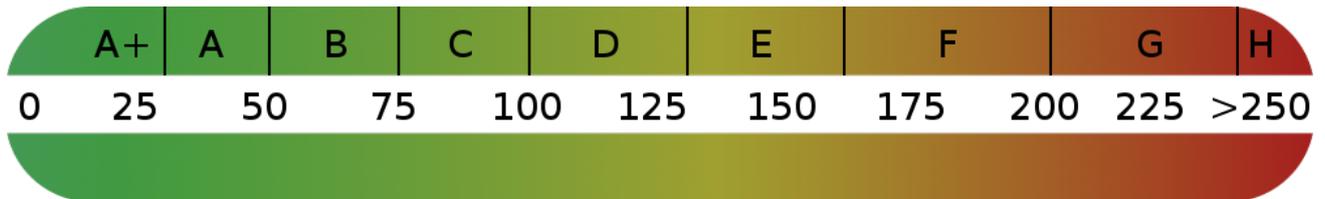
- Marina in Blickweite

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

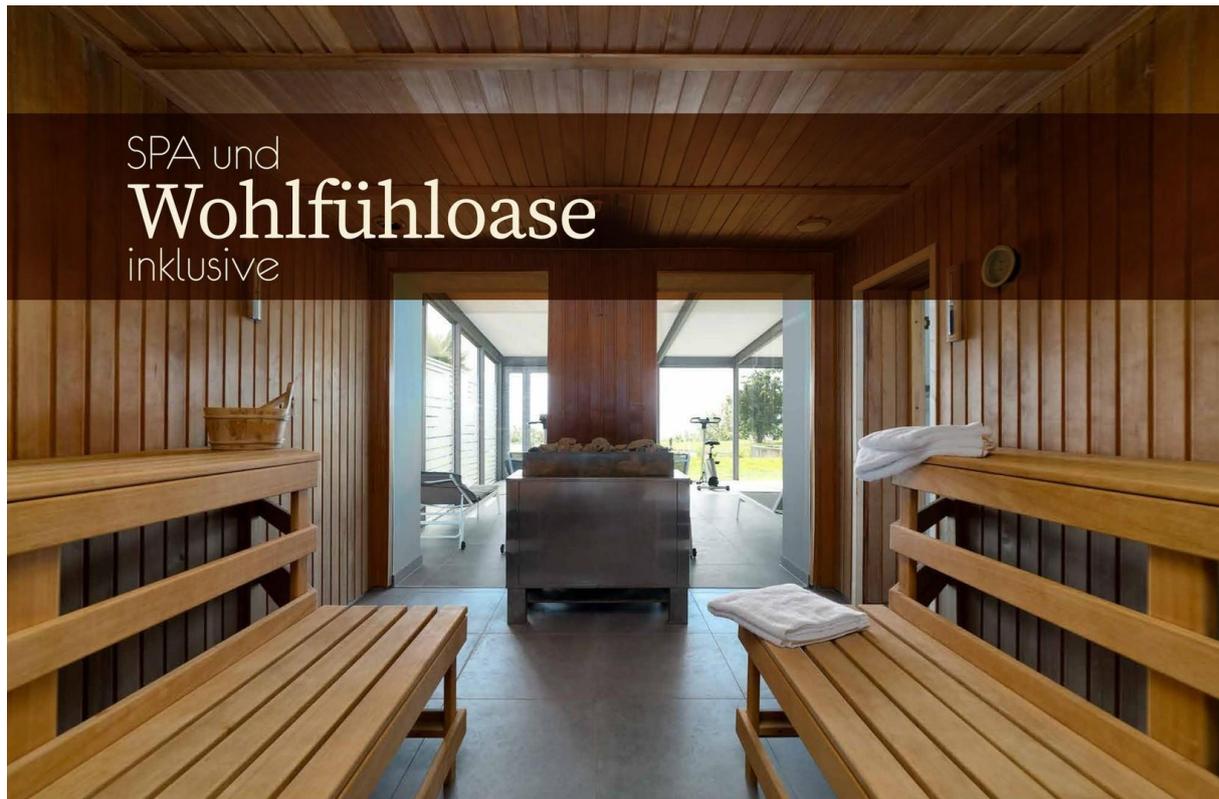
| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 18,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



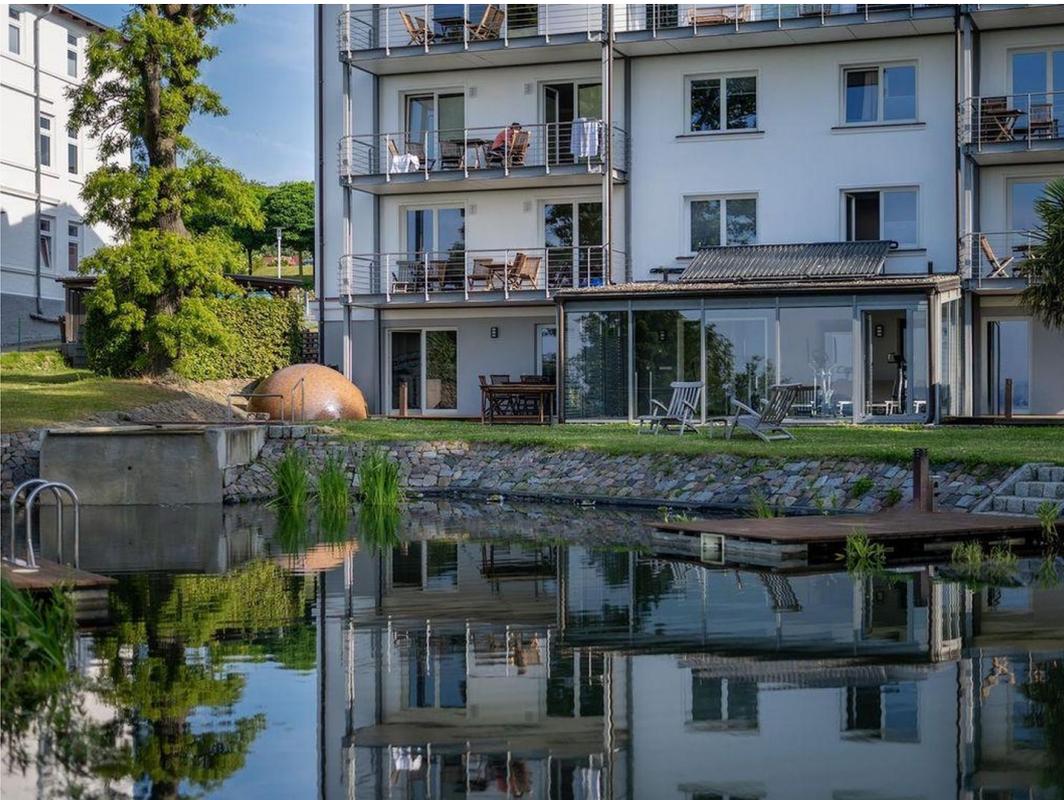
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



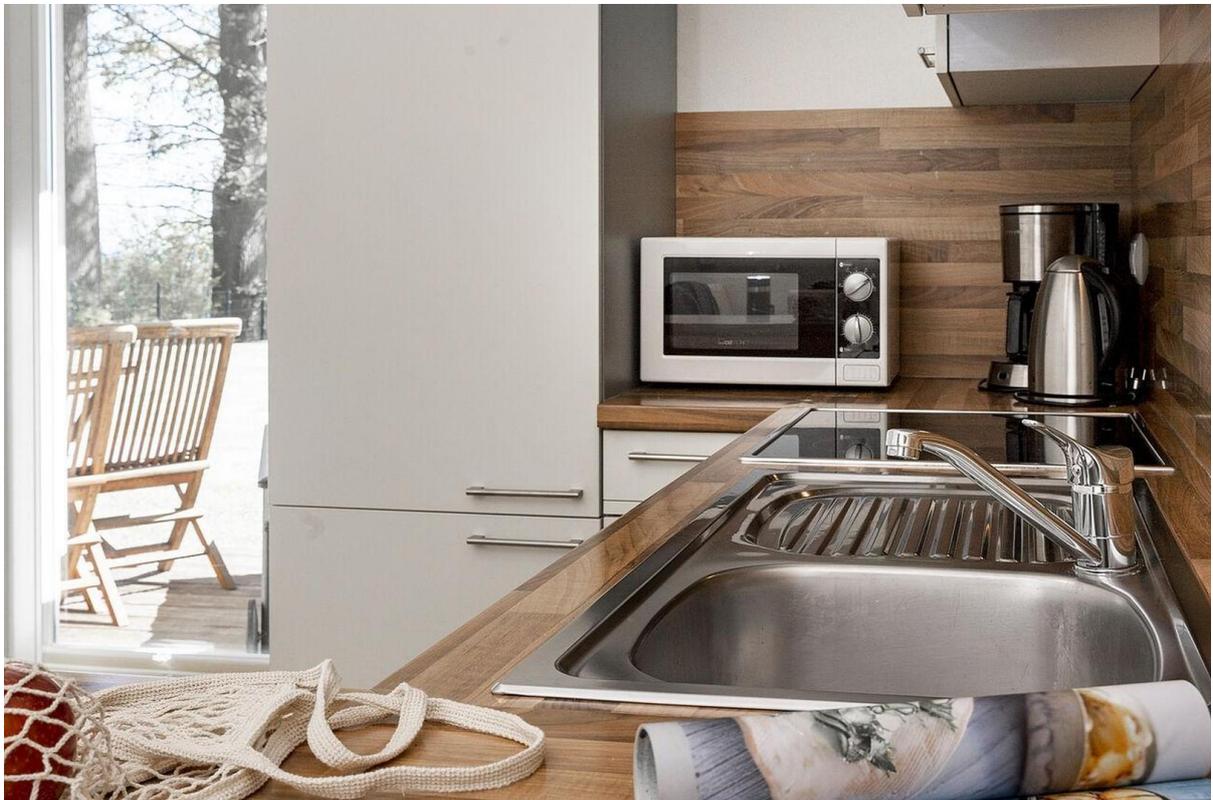
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Nr. WE 0.1 / 0 UG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 0.1 / Ground floor / Apartment with 3 rooms



| | qm |
|---|-------|
| Diele / Hallway | 7.56 |
| Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom | 14.95 |
| Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room | 24.46 |
| Zimmer 1 - Kind Schlafen / Kid Bedroom | 11.96 |
| Küche / Cocina | 12.51 |
| Bad / Bathroom | 5.80 |
| Abstellraum / Storage | 1.27 |
| Terrasse (25%) / Terrace | 17.25 |
| Summe / Total | 95.76 |



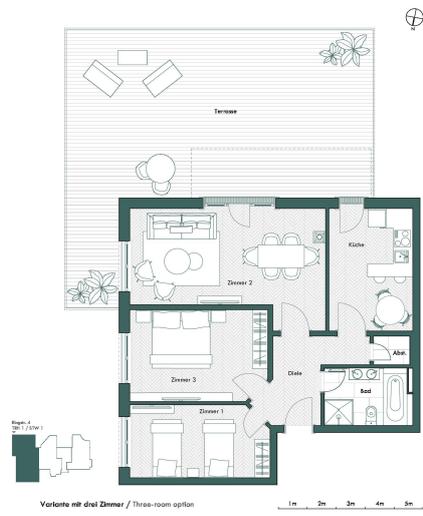
Drei PKW-Stellplätze können Sie zusätzlich zum Preis von 17.000,- EUR erwerben.
Die Treppe und Balcone sind zu 50% in die Wohnfläche eingerechnet und Terrasse zu 25%.
You can also purchase a parking space at the price of 17.000 EUR.
The haggan and balconies are included in the living area at 50% and the terrace at 25%.

Grundriss WE 01

Exposé - Grundrisse



Nr. WE 0.1 / 0 UG / 3 Zimmer-Wohnung
mit 207 m² (Grundfläche / Ground area) 3.44m



| | qm |
|---|--------------|
| Diele / Hallway | 7.56 |
| Zimmer 2 - Schlafen / Bedroom | 14.95 |
| Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room | 24.46 |
| Zimmer 1 - Kind Schlafen / Kid Bedroom | 11.96 |
| Küche / Kitchen | 12.51 |
| Bad / Bathroom | 5.80 |
| Abstellraum / Storage | 3.27 |
| Terrasse (25%) / Terrace | 17.25 |
| Summe / Total | 93.76 |



Immer: 100% der Fläche ist nutzbar. Die Grundfläche des Parks von 17.000 m² ist ebenfalls nutzbar.
 The apartment and terrace are 100% usable. The ground area of the park is 17,000 m² and the terrace is 25%.
 The apartment and terrace are 100% usable. The ground area of the park is 17,000 m² and the terrace is 25%.

Exposé - Anhänge

1. Expose WE 01

Exposé Villa Nause

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 Wohnungseigentümergeinschaft 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 WE01

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse erwartet Sie im Ferienparadies an der Ostseeküste.



- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 1
- Erdgeschosswohnung
- Fussbodenheizung
- Einbauküche
- Terrasse
- als Ferienwohnung geeignet
- Aussenstellplatz: + 17.000€

Zimmer: 3

Wohnfläche: 95,76m²

Kaufpreis: 538.200€

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
- Geräumiges Schlafzimmer und ein weiteres SZ
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Terrasse mit Blick auf die Ostsee
- Kaufpreis inkl. 71.582,60€ 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

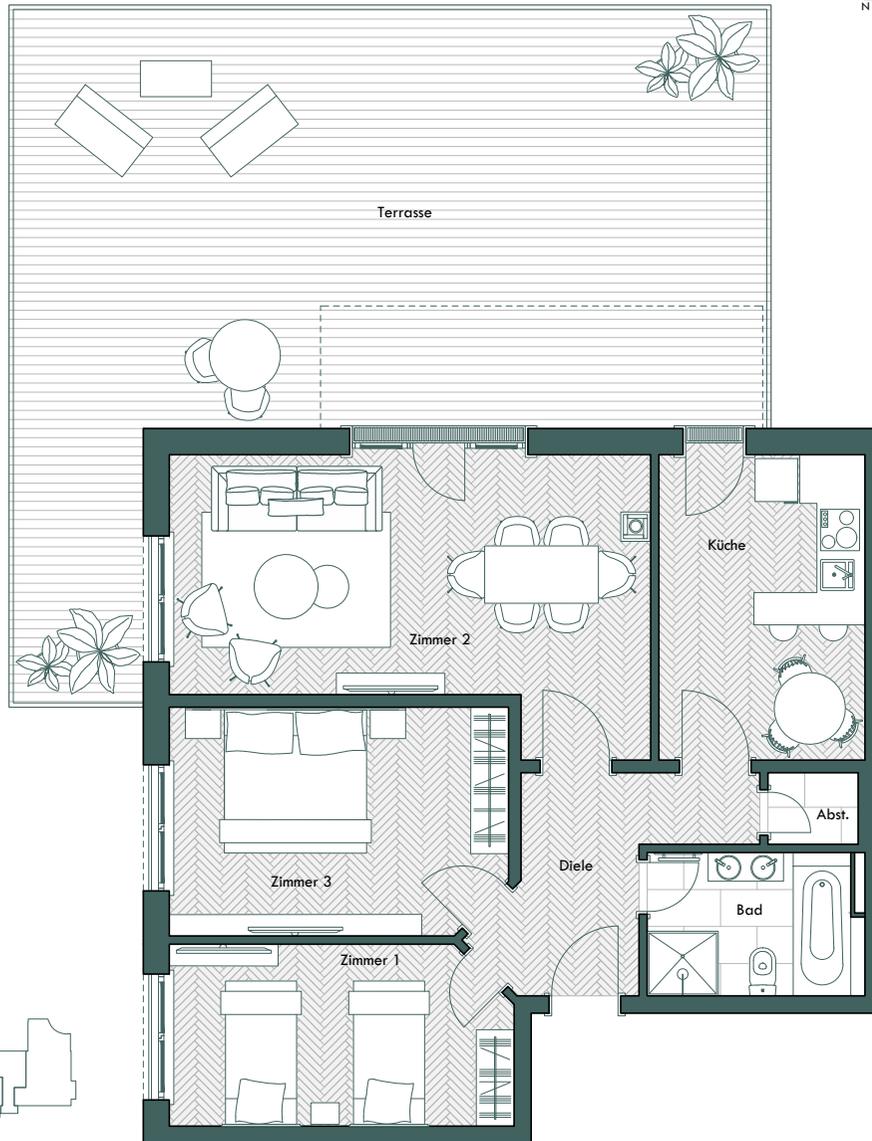
Tel. 0172 2627 272
E-Mail: an@and-holding.com



Exposé Villa Nause
Ferienwohnung WE01

Nr. WE 0.1 / 0 UG / 3 Zimmer-Wohnung

No. WE 0.1 / Ground floor / Apartment with 3 rooms



Ringstr. 4
TRH 1 / STW 1

Variante mit drei Zimmer / Three-room option

1 m 2 m 3 m 4 m 5 m

| | qm |
|---|--------------|
| Diele / Hallway | 7.56 |
| Zimmer 3 - Schlafen / Bedroom | 14.95 |
| Zimmer 2 - Wohnen, Essen / Living room, dining room | 24.46 |
| Zimmer 1 - Kind Schlafen / Kid Bedroom | 11.96 |
| Küche / Cocina | 12.51 |
| Bad / Bathroom | 5.80 |
| Abstellraum / Storage | 1.27 |
| Terrasse (25%) / Terrace | 17.25 |
| Summe / Total | 95.76 |



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%.