

große Doppelhaushälfte mit Dachterrasse und Ostseeblick in
Sassnitz

Preise & Kosten

Käufercourtage	1,50 % inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer
Kaufpreis	449.000 €
Carports	2



Objektbeschreibung

Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten, Dachterrasse und Ostseeblick in zentraler Lage von Sassnitz

In gefragter Lage von Sassnitz befindet sich diese gepflegte Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten und attraktivem Blick in Richtung Ostsee und Hafengebiet. Die Immobilie bietet auf ca. 165 m² Wohnfläche und einem ca. 400 m² großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen und Vermietung oder auch als interessantes Objekt für eine teilweise Feriennutzung.

Das Haus wurde um 2000 modernisiert und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten und funktionalen Zustand. Bereits von außen überzeugt die Immobilie durch ihre solide Erscheinung, die gute Einbindung in die gewachsene Umgebungsbebauung sowie die attraktive Lage mit kurzen Wegen in Richtung Wasser, Innenstadt und Hafengebiet.

Besonders interessant ist die Aufteilung in zwei Wohneinheiten, wodurch sich für den künftigen Eigentümer ein hohes Maß an Flexibilität ergibt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	165 m ²
Nutzfläche	200 m ²
Grundstücksfläche	403 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Stellplätze	2
Balkone	1
Baujahr	1925
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Im Erdgeschoss zeigt sich die Immobilie mit einer angenehmen, klassischen Raumstruktur. Ein großzügiger Wohnbereich mit angeschlossenem Esszimmer schafft eine wohnliche Atmosphäre. Der vorhandene Kamin sorgt dabei zusätzlich für Behaglichkeit und unterstreicht den gemütlichen Charakter des Hauses. Die vorhandene Einbauküche ist bereits Bestandteil des Angebots, von der Küche aus hat man einen direkten Zugang auf die großzügige Terrasse mit Blick auf die Ostsee. Ergänzt wird diese Ebene durch ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und guten Stellmöglichkeiten. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Das Obergeschoss beziehungsweise der zweite Wohnbereich bietet weitere gut nutzbare Zimmer, darunter auch Räume, die sich ideal als Homeoffice, Gäste- oder Schlafzimmer eignen. Zusätzlich stehen hier ein weiteres Bad sowie eine Küchenlösung zur Verfügung, was die eigenständige Nutzung dieser Einheit deutlich unterstützt. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, von der sich ein schöner Blick in Richtung Ostsee eröffnet.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Auch technisch ist das Haus solide ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheiztherme, ergänzt durch Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung. Im Obergeschoss erfolgt die Wärmeverteilung über Heizkörper. Diese Kombination verbindet klassische Heiztechnik mit einer sinnvollen Unterstützung im Bereich Warmwasser.

Zusätzlichen Nutzwert bietet der vorhandene Keller, der ausreichend Platz für Lager, Vorräte, Haustechnik und weitere Nutzungen bereithält. Ergänzt wird dies durch ein Nebengebäude mit Abstellmöglichkeiten, das weiteren Stauraum für Fahrräder, Gartenutensilien oder Werkzeuge schafft. Ein Carport sowie weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück runden das praktische Gesamtbild sinnvoll ab.

Auch der Außenbereich ist gut nutzbar angelegt. Neben der Dachterrasse stehen weitere Terrassen und Aufenthaltsflächen zur Verfügung, sodass das Haus nicht nur im Innenbereich, sondern auch außen angenehm nutzbar ist. Insgesamt bietet die Immobilie damit eine gelungene Mischung aus Wohnqualität, Funktionalität und Entwicklungspotenzial.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	20.04.2036
Energieverbrauchskennwert	92.9kWh/m ² a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	20.04.2026
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas



Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Sassnitz auf der Insel Rügen, einer der beliebtesten Küstenstädte Mecklenburg-Vorpommerns. Die Stadt ist bekannt für ihre unmittelbare Nähe zur Ostsee, den maritimen Charakter, den historischen Stadtkern sowie den beliebten Hafengebiete mit seiner Promenade, Gastronomie und touristischen Infrastruktur.

Die Lage des Hauses verbindet zentrales Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten, gastronomische Angebote sowie der Bahnhof sind im Stadtgebiet gut erreichbar. Auch der Hafen, die Strandpromenade und die Ostsee liegen in angenehmer Nähe und unterstreichen den besonderen Reiz dieses Standortes. Sassnitz bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit und Erholungswert. Die einzigartige Lage zwischen Ostsee, Kreideküste und dem Nationalpark Jasmund macht den Ort sowohl für Eigennutzer als auch für Feriengäste besonders attraktiv.



Die Kombination aus zentraler Lage, maritimem Umfeld und hoher touristischer Attraktivität macht diesen Standort besonders interessant, sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für eine Nutzung im Bereich Ferienvermietung oder als Zweitwohnsitz..



Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- ca. 165 m² Wohnfläche
- ca. 400 m² Grundstück
- 2 Wohneinheiten
- Ostseeblick
- großzügige Dachterrasse
- Modernisierung um 2000
- Einbauküche vorhanden
- Kamin vorhanden
- Gasheiztherme mit Solarthermie für Warmwasser
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Obergeschoss
- Keller
- Nebengebäude mit Abstellmöglichkeiten
- Carport
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel Eigennutzung, Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen.



Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, FAX, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Gern stehen wir Ihnen auch zu einer persönlichen Beratung im Bereich Baufinanzierung & Immobilienkauf zur Verfügung..



Küche - OG



Schlafzimmer - OG



Badezimmer - OG



Gästezimmer - OG



Arbeitszimmer - DG



Arbeitszimmer - DG



Arbeitszimmer - DG



Dachterrasse - OG



Terrasse - EG



Terrasse - EG



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Kellerraum



Heizungsraum

Anbieter

MV-ImmoCenter UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
Frankendamm 69
18439 Stralsund

Zentrale
E-Mail

03831 - 666 18 40
hammer@mv-ic.de