Vielseitiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Büroeinheit in Sassnitz auf Rügen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Courtage	Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.
Kaufpreis	549.000 €
Freiplätze	2

Objektbeschreibung

Wohnen, Arbeiten und Vermieten unter einem Dach – flexibel nutzbar in bester Insellage.
Eingebettet in die maritime Atmosphäre von Sassnitz auf der Sonneninsel Rügen präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit insgesamt rund 258,75 m² Gesamtfläche, das gleich drei unabhängige Nutzungseinheiten unter einem Dach vereint. Jede der drei Einheiten – die großzügige Hauptwohnung (ca. 117,46 m²), die abtrennbare Büroeinheit (ca. 40,62 m²) sowie die separate Einlieger- bzw. Ferienwohnung (ca. 42,18 m²) – verfügt über einen eigenen Eingang und bietet so ein Höchstmaß an Privatsphäre und Flexibilität.
Ein besonderer Pluspunkt: Alle drei Wohneinheiten sind leitungstechnisch vollständig voneinander getrennt und können daher separat abgerechnet werden. Das macht das Objekt besonders attraktiv für eine zusätzliche Vermietung der Büroeinheit oder der Ferienwohnung – Mieter und Eigentümer profitieren gleichermaßen von einer klaren, transparenten Kostenstruktur.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	258,75 m²
Grundstücksfläche	399 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Stellplätze	2
Balkone	1
Baujahr	1995
Verfügbar ab	sofort

Die Hauptwohnung – großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen (ca. 117,46 m²)
Die geräumige Hauptwohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf rund 117,46 m² viel Platz für die ganze Familie.
Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit zentralem Flur, von dem aus sowohl das Dachgeschoss als auch der Keller bequem erreichbar sind. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während die geräumige Küche mit integriertem Sitzbereich und hochwertiger Küchenzeile zum geselligen Mittelpunkt des Hauses wird – ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.
Im Dachgeschoss befinden sich drei separate Schlafzimmer, die individuelle Rückzugsorte für alle Bewohner bieten. Abgerundet wird die obere Etage durch ein komfortables Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet sowie einen praktischen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.
Ausbaureserve im Dachgeschoss - Raum für individuelle Ideen
Ein besonderes Highlight dieses Objekts ist die zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss, die noch viel Gestaltungsspielraum für eigene Wünsche und Pläne lässt.

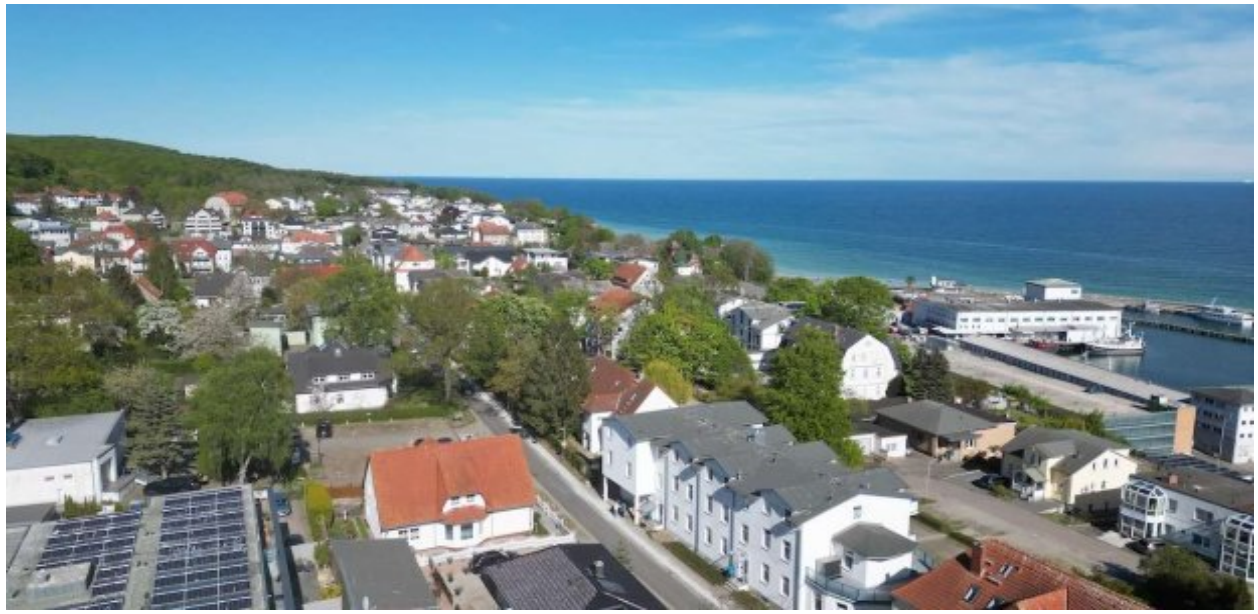
Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich
heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja

Eine willkommene Wertreserve, die das Objekt zukunftssicher und besonders attraktiv macht.
Die Büroeinheit – Arbeiten in den eigenen vier Wänden (ca. 40,62 m²)
Eine echte Besonderheit dieses Objekts ist die in die Hauptwohnung integrierte, jedoch vollständig abtrennbare Büroeinheit mit rund 40,62 m². Über einen eigenen Eingang erreichbar, umfasst sie einen separaten Flur, zwei vollwertige Büroräume sowie ein Badezimmer. Diese Konstellation eignet sich hervorragend für Selbstständige, Freiberufler oder kleinere Unternehmen, die Wohnen und Arbeiten räumlich trennen, aber dennoch unter einem Dach vereinen möchten. Dank der eigenen Versorgungsleitungen lässt sich die Einheit problemlos an Dritte vermieten – oder alternativ als zusätzlicher Wohnraum bzw. Gästebereich nutzen.
Die Einlieger- bzw. Ferienwohnung – etablierte Einnahmequelle (ca. 42,18 m²)
Die separate Einliegerwohnung mit rund 42,18 m² Wohnfläche wurde in der Vergangenheit erfolgreich an Feriengäste vermietet – ein attraktiver Pluspunkt in der beliebten Tourismusregion Rügen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	09.04.2035
Energieverbrauchskennwert	110.27kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.04.2025
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



Im Dachgeschoss runden ein behagliches Schlafzimmer sowie ein eigenes Badezimmer das Raumangebot ab. Durch den separaten Eingang und die eigenständige Versorgung ist die Wohnung vollständig autark – ideal für die Vermietung an Feriengäste, als Wohnraum für Angehörige oder als langfristige Mieteinheit.
Bauliche Eckdaten – solide Substanz aus den 90er-Jahren
Das Einfamilienhaus wurde 1995 in solider Bauweise errichtet und präsentiert sich auch heute noch in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Heizungsanlage stammt aus dem Baujahr und arbeitet weiterhin zuverlässig – ein erfreulicher Beleg für die hohe Qualität der ursprünglich verbauten Technik. Die getrennten Versorgungsleitungen aller drei Einheiten bieten zusätzlichen Komfort und vereinfachen die wirtschaftliche Nutzung erheblich.

Lage

Lage – Sassnitz, das Tor zum Nationalpark Jasmund
Sassnitz an der Ostküste Rügens bietet eine einzigartige Verbindung aus maritimem Flair, lebendiger Hafenromantik und unberührter Natur. Der nahegelegene Nationalpark Jasmund mit seinen weltberühmten Kreidefelsen, das UNESCO-Weltnaturerbe Buchenwald sowie kilometerlange Sandstrände machen die Region zu einem ganzjährig attraktiven Wohn- und Urlaubsort. Die gute Anbindung über die B 96 sowie die Fährverbindungen nach Skandinavien und das Hafenbecken im Stadthafen runden die hervorragende Lage ab..

Ausstattung

Auf einen Blick
Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 258,75 m² Fläche
Hauptwohnung: ca. 117,46 m²
Büroeinheit: ca. 40,62 m²
Einlieger-/Ferienwohnung: ca. 42,18 m²
Baujahr 1995, sehr gepflegter Gesamtzustand
Drei unabhängige Nutzungseinheiten mit jeweils separatem Eingang
Hauptwohnung über zwei Ebenen mit drei Schlafzimmern
Abtrennbare Büroeinheit mit zwei Büroräumen und Badezimmer
Einlieger-/Ferienwohnung mit eigenem Eingang
Leitungstechnisch getrennte Einheiten – separat abrechenbar
Etablierte Ferienvermietung als zusätzliche Einnahmequelle
Toplage in Sassnitz auf der Insel Rügen.

Sonstiges

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

Hausansicht

Hausansicht

Anbieter

Rügen Immobilienmakler
Hafenstraße 4
18546 Sassnitz

Zentrale	0163 - 880 14 00
E-Mail	mail@ruegen-immobilienmakler.de