

Vielseitiges Wohn- und Geschäftshaus – zentrumsnah in Sassnitz

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	249.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus in Sassnitz bietet eine attraktive Kombination aus solider Vermietung und individuellem Gestaltungsspielraum. Auf einem 205 m² großen Grundstück verteilt sich das Gebäude über zwei Etagen mit insgesamt rund 120 m² Wohnfläche sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von etwa 35 m².

****Erdgeschoss – vermietete Einheit mit flexiblem Nutzungskonzept****

Die untere Einheit war ursprünglich als Gewerbefläche mit kleiner Ladeneinheit und Büro konzipiert und wird heute als fest vermietete Wohneinheit genutzt – ein verlässlicher Baustein für stabile Mieteinnahmen. Durch den ursprünglichen Zuschnitt der Räume lässt sich die Einheit mit überschaubarem baulichem Aufwand wieder zu einem Ladengeschäft umbauen, etwa für ein Geschäft, ein Büro oder eine Praxis – ein klarer Vorteil für Käufer, die sich diese Option offenhalten möchten. Bei Bedarf ist bereits eine Lösung für die Vertragsauflösung mit dem aktuellen Mieter gefunden.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	118,44 m²
Nutzfläche	35 m²
Grundstücksfläche	205 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Balkone	1
Baujahr	1977
Letzte Modernisierungen	2011
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Das Badezimmer besticht durch ein Doppelwaschbecken und eine Sauna – ein besonderes Wellness-Extra, das die Wohnung als Ferienwohnung zusätzlich aufwertet. Die Einheit wird derzeit erfolgreich als Ferienwohnung vermietet und bietet damit die Option, entweder die touristische Vermietung fortzuführen oder die Wohnung selbst zu nutzen.

****Garage mit besonderer Ausstattung****

Ein echtes Highlight ist die großzügige Garage, die früher der gewerblichen Einheit zugeordnet war. Sie verfügt über eine Arbeitsgrube und einen Schacht zur Fahrzeugreparatur sowie über ein eigenes WC – ideal für Hobbyschrauber, Handwerksbetriebe oder als zusätzlicher Stauraum.

****Technik und Ausstattung****

Das teilunterkellerte Haus verfügt im Kellergeschoss über den zentralen Hausanschlussraum. Beide Wohneinheiten sowie die Garage sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und alle Fenster des Hauses verfügen über elektrische Rollläden – eine ideale Voraussetzung für eine künftige Umstellung von der bestehenden Gasheizung auf eine Wärmepumpe, da niedrige Vorlauftemperaturen ohne aufwendige Umbauten realisierbar sind.

Ausstattung

Differenzierung	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Sauna	Ja
Unterkellert	Ja



****Ihre Vorteile auf einen Blick:****

- Zwei unabhängige Einheiten mit flexiblem Nutzungspotenzial
- Erdgeschoseinheit mit überschaubarem Aufwand zum Ladengeschäft umbaubar
- Stabile Mieteinnahmen durch die fest vermietete Erdgeschosswohnung
- Attraktive Ferienwohnung im Obergeschoss mit Balkon und Wellness-Bad (Doppelwaschbecken, Infrarotsauna)
- Fußbodenheizung in beiden Einheiten – zukunftsicher für den Umstieg auf Wärmepumpe
- Große Garage mit Reparaturgrube, Schacht und WC
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- Zentrumsnahe Lage in Sassnitz auf Rügen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	08.11.2035
Energieverbrauchskennwert	102.7kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.11.2025
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas



Lage

Sassnitz ist die zweitgrößte Stadt auf der Insel Rügen und liegt im Nordosten der Insel Rügen, dem Nationalpark Jasmund zu Füßen. Die direkte Nähe zu den weitläufigen Buchenwäldern, der bezaubernden Kreideküste und der blauen Ostsee zieht Jahr um Jahr viele naturbegeisterte Besucher in die Hafenstadt. Im Fischerei- und Seglerhafen mit seiner 1450 m langen Außenmole können Sie Ausflüge mit einem der vielen Fahrgastschiffe buchen und bis zum Königstuhl fahren. Gerade an sonnigen Tagen ist das ein tolles Erlebnis für die gesamte Familie. Sassnitz verfügt über diverse Supermärkte und Geschäfte, die in den Sommermonaten auch am Wochenende geöffnet haben. Diverse touristische Ausflugsziele, wie z. B. den Königstuhl oder das Naturerbezentrum in Prora erreichen Sie bequem mit dem Auto oder Fahrrad. Tolle Badestrände finden Sie entweder in Prora oder in Glowe. In kurzer Entfernung und unmittelbarer Umgebung des Hauses finden Sie Schulen, Ärzte, Tankstellen, diverse Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs.



Ausstattung



Sonstiges

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

HAFTUNGSAUSSCHLUSS - Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben..



Objektansicht



Objektansicht



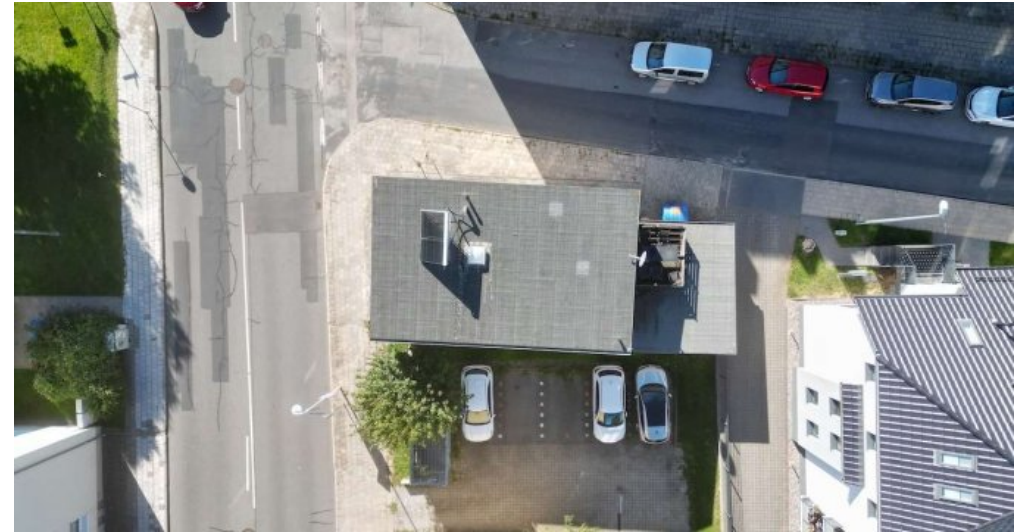
Objektansicht



Objektansicht



Objektansicht



Objektans

Anbieter

Rügen Immobilienmakler
Hafenstraße 4
18546 Sassnitz

Zentrale
E-Mail

0163 - 880 14 00
mail@ruegen-immobilienmakler.de