

Sassnitz

# Exklusive, dreistöckige Villa mit Ostseeblick und Luxusausstattung

Objektnummer: IL080



KAUFPREIS: 1.950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 391 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 925 m<sup>2</sup>

Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	IL080
Wohnfläche	ca. 391 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2018
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.950.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 391 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	70.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



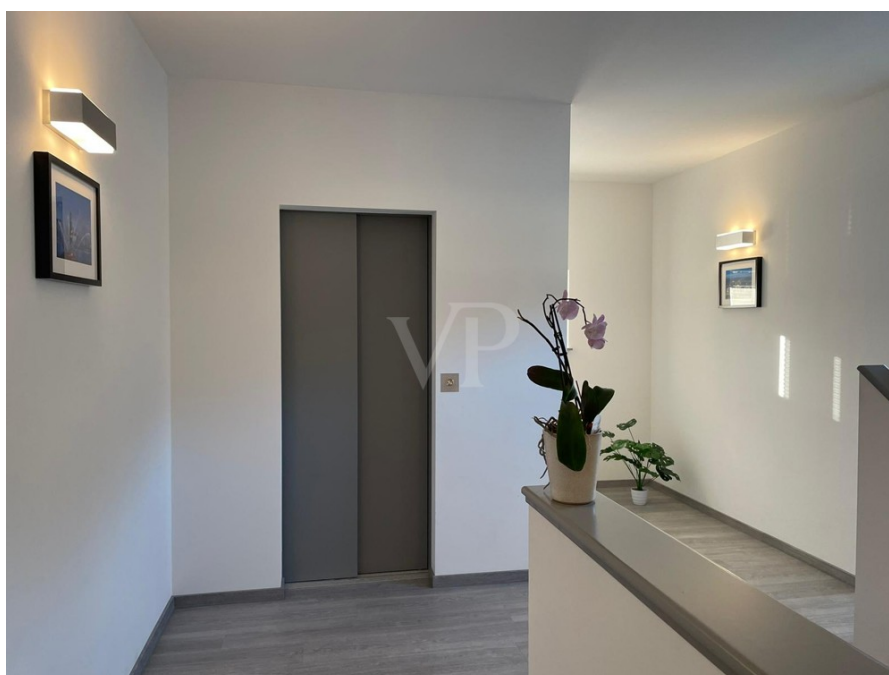
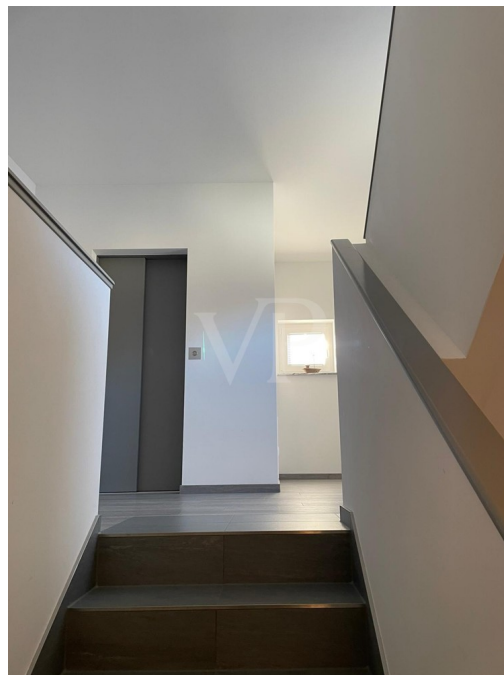
Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



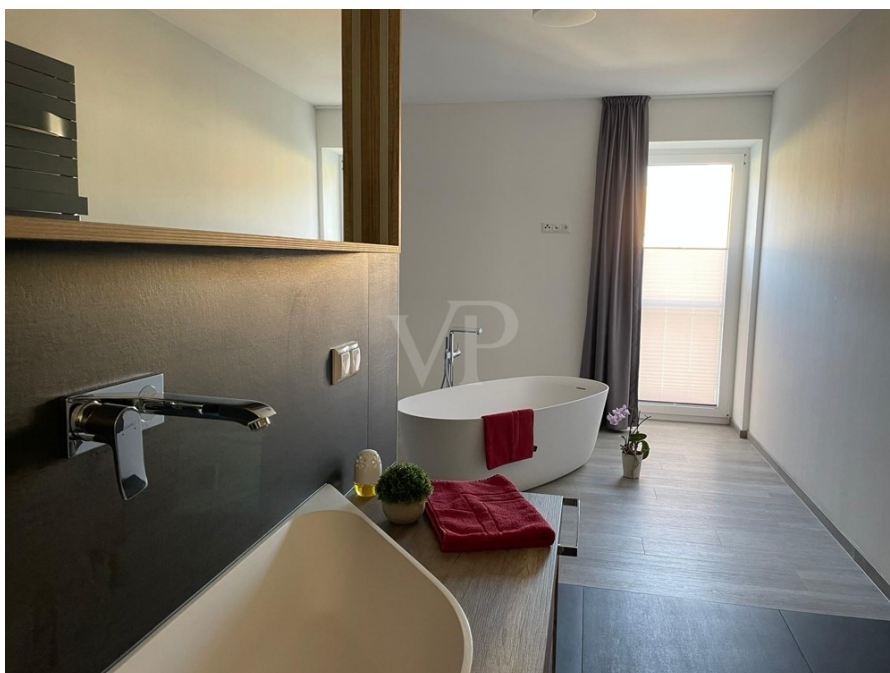
Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

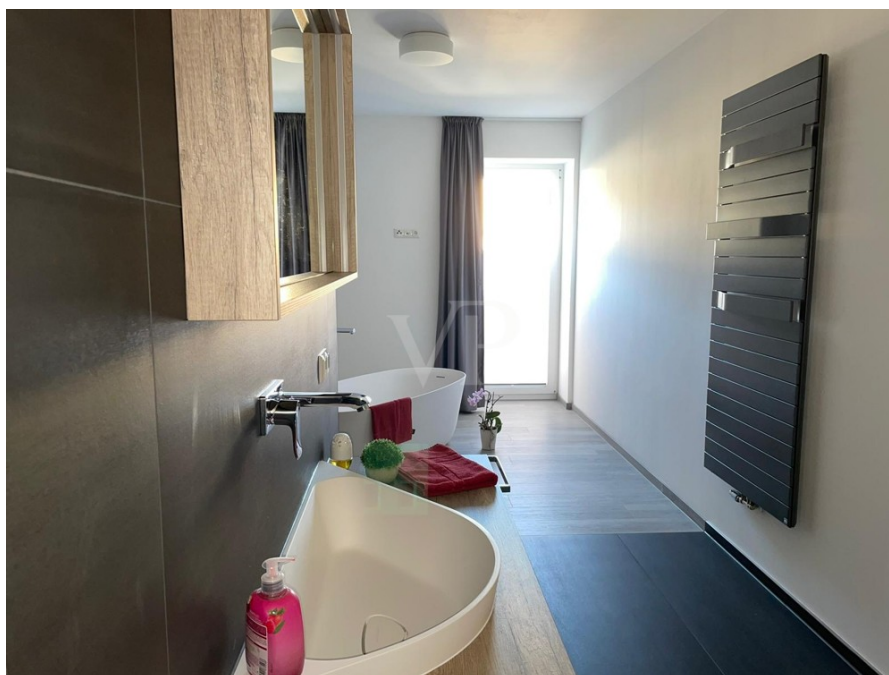
## Die Immobilie





Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie





Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



3,57 m 1,52 m 2,87 m 6,32 m



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



9,96 m 2,34 m 1,66 m



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Die Immobilie



Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine neuwertige, luxuriöse Stadtvilla, welche sich auf einer Grundstücksfläche von ca. 925 m<sup>2</sup> befindet. Die Wohnfläche erstreckt sich über beeindruckende 391 m<sup>2</sup> und bietet somit ein großzügiges Raumangebot. Das dreistöckige Einfamilienhaus wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und besticht durch exzellente Bauqualität und eine hochwertige Ausstattung. Das villenartige Haus überzeugt bereits beim Betreten durch seine moderne Architektur und den atemberaubenden Ostseeblick. Es eignet sich sowohl als luxuriöses Eigenheim als auch zur lukrativen Gästevermietung. Der Personenaufzug OTIS ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen, auch für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Die Immobilie verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten viel Platz und Komfort für die ganze Familie oder Gäste. Vom Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss, der ca. 100 m<sup>2</sup> umfasst, gelangt man auf den Balkon mit einer Südwestausrichtung. Hier kann man die Sonne in vollen Zügen genießen. Zusätzlich lädt eine 50 m<sup>2</sup> große Terrasse auf der Südseite zum Verweilen ein. Die hochwertige Einbauküche im zweiten OG beeindruckt mit ihren modernen Elementen und ist mit Geräten von Miele ausgestattet, darunter ein Induktionskochfeld, Backofen, Backofen mit Mikrowelle, 2 Wärmeschubladen, Weinkühler, großer Kühlschrank und Gefrierschrank. Die Küchenfronten in Hochglanz weiß und der Korpus in Betonoptik verleihen der Küche eine elegante Note. Die Bäder sind mit italienischem Feinsteinzeug im Großformat von 1,50 x 0,75 Meter ausgekleidet. Badmöbel und Sanitäranlagen stammen von Mastella und die Regenduschen von Regenwerk. Armaturen sind von Hans Grohe und die Badheizkörper von Kermi. Insgesamt strahlen die Bäder Eleganz und Komfort aus. Die Immobilie verfügt über weitere Annehmlichkeiten, wie eine Sauna und einen Multi Media-Anschluss in allen Räumen, mit Ausnahme der WCs und des Abstellraums. Für angenehme Raumtemperaturen sorgt eine Fußbodenheizung. Die energetische Versorgung wird durch eine Photovoltaikanlage gewährleistet. Eine Wasserenthärtungsanlage ist ebenfalls vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Garagen sowie eine 2-Zimmer Einliegerwohnung, die sich ideal für Gäste oder eine separate Nutzung eignet. Das erste Obergeschoss bietet 4 Schlafzimmer, von denen 3 einen direkten Zugang zu einem Balkon haben. Zwei exklusive Bäder runden das Angebot ab. Besonders hervorzuheben ist die große Dachterrasse im zweiten Obergeschoss. Von hier aus genießt man eine atemberaubende Aussicht. Zusätzlich bietet das zweite Obergeschoss einen offenen Wohn- und Essbereich mit Luxus-Einbauküche, ein Gäste-WC sowie eine Vorratskammer. Der außenliegende Bereich der Immobilie beeindruckt mit einer Terrasse von 30 m<sup>2</sup> auf der Südseite und einer großzügigen Dachterrasse mit atemberaubender

Aussicht. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses luxuriöse Stadthaus mit seiner hochwertigen Ausstattung und der großzügig gestalteten Raumaufteilung ein einzigartiges Wohngefühl vermittelt. Dank der exzellenten Bauqualität und der modernen Annehmlichkeiten, wie dem Smarthome System mit LCN-Technologie und den hausinternen WLAN-Access-Points, erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Komfort und Lebensqualität. Zudem bietet die Immobilie durch ihre Lage mit Ostseeblick eine einzigartige Atmosphäre. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Ausstattung und Details

I villenartige Haus über 3 Ebenen I Balkon mit 30 m<sup>2</sup> Südwestausrichtung I Terrasse 50 m<sup>2</sup> Südausrichtung I Personenaufzug OTIS I Einliegerwohnung I Kaminofen im 2. OG I hochwertige Bega Wand- und Deckenleuchten I Smarthome System I LCN-Technologie I hausinterne WLAN-Access-Points

I Satelliten-Fernsehempfang I im Erdgeschoss 2-Zimmer Einliegerwohnung I großer offener Wohn,- Ess,- und Küchenbereich ca. 100 qm I 1. Obergeschoss 2 exklusive Bäder und 4 Schlafzimmer I 3 Schlafzimmer mit Balkon verbunden I 2. Obergeschoss 100 qm großer offener Wohn,-und Essbereich, Luxus-Einbauküche, Gäste-WC, Vorratskammer, große Dachterrasse I 2. Obergeschoss Zugang zur Terrasse I Küche Hochglanz weiß Lackfronten / Korpus Betonoptik (Nolte), Miele Geräte, Induktionskochfeld, Backofen, Mikrowelle, 2 Wärmeschublade, Weinkühler, großer Kühlschrank und Gefrierschrank I Bäder italienischen Feinsteinzeug Großformat 1,50 x 0,75 Meter I italienische Badmöbel und Sanitär von Mastella I Regendusche von Regenwerk I TECE SenTouch-Elektronik I Hans Grohe Armaturen I Kermi Badheizkörper I Multi Media-Anschlüssen I Photovoltaikanlage I Wasserentkalkungsanlage I Sauna I 3 beheizte Garagen mit elektrische Rolltore I



**Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz**

## Alles zum Standort

Sassnitz ist ein Erholungsort auf der deutschen Insel Rügen. Das UNESCO-Weltnaturerbe „Nationalpark Jasmund“ mit seinen berühmten Kreidefelsen ist nur einen Steinwurf entfernt. Restaurants und Cafés sowie der idyllische Sassnitzer Fischereihafen sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof sowie diverse Shoppingmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls im Ort zu finden. Im Hafen befindet sich das U-Boot HMS Otus, welches inzwischen als Marinemuseum dient. Im Besucherzentrum werden Sie mit Ausstellungen über die Geologie des Nationalparks informiert. Der Alaris-Schmetterlingspark wartet auf Sie, denn Sassnitz ist die Heimat tropischer Schmetterlinge. Entfernungen: Flughafen Gütin: ca. 29,1 km Ostseebad Sellin: ca. 30,1 km Ostseebad Binz: ca. 18,2 km Stralsund: ca. 52,2 km Greifswald: ca. 84,3 km

Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 70.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: IL080 - 18546 Sassnitz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Rosenkranz

---

Wilhelmstraße 41 Rügen  
E-Mail: [ruegen@von-poll.com](mailto:ruegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)