

Baabe

## Residenz am Meer: 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Balkon und Wellnessanlage

*Objektnummer: LS038*



---

**KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

---

Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe**

## Auf einen Blick

Objektnummer	LS038	Kaufpreis	410.000 EUR
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>	Wohnung	Ferienwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2012		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.04.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2012

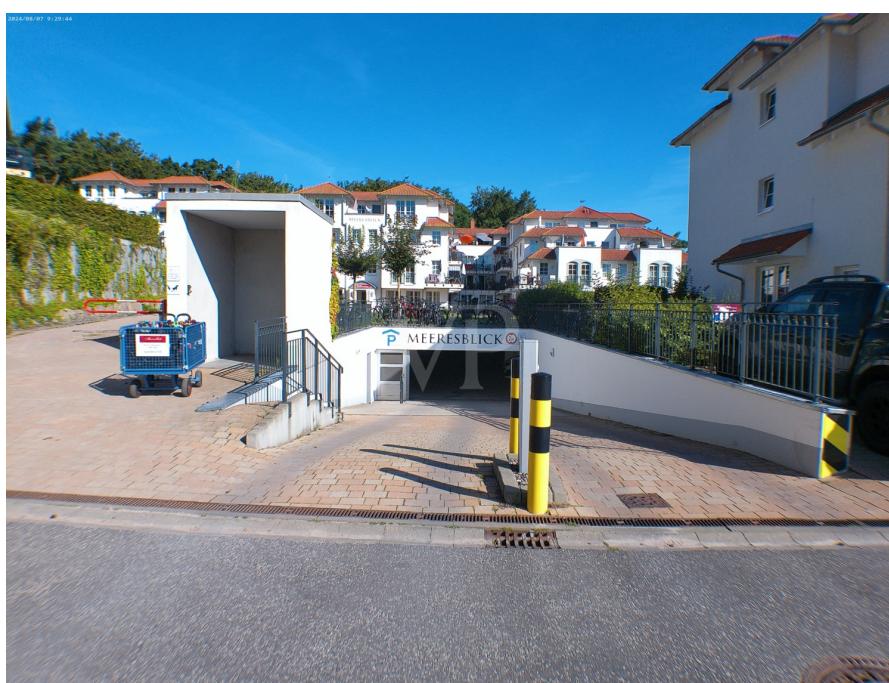
Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe

## Grundrisse



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

**Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe**

## Ein erster Eindruck

Die 3-Zimmer-Wohnung in der Residenz Haus Meeresblick bietet auf der ruhig gelegenen 4. Etage ein harmonisches Wohnambiente mit fantastischem Blick. Der Wohn-/Essbereich mit TV ist komplett ausgestattet, mit einer integrierten Küchenzeile, die alles bereithält, was das Herz begehrte: vom 4-Platten-Herd/Backofen über Kühlschrank/Gefrierfach bis hin zur Geschirrspülmaschine. Für Kaffeeliebhaber steht eine Kaffeemaschine sowie ein Kaffeevollautomat (Espressomaschine) bereit.

Die Wohnung verfügt über 2 gemütliche Schlafzimmer, jeweils mit TV, sowie 2 Badezimmer mit modernem Duschbad und einem separaten Gäste-WC. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 qm bietet die Wohnung ausreichend Platz für entspannte Stunden.

Genießen Sie vom Balkon aus den Blick in das angrenzende Kiefernwäldchen und lassen Sie sich vom Rauschen der Wellen in den Schlaf wiegen. Die direkte Strandlage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen am Meer ein.

Durch die Größe der Anlage gehört zu den Vorzügen der Wohnung, dass diese vollständig uneinsehbar ist, nicht nur der Balkon, sondern auch alle Fenster, sodass eine besondere Privatsphäre geschaffen wurde.

In der Residenz erwartet Sie zudem eine hauseigene Wellnessanlage im Haupthaus Meeresblick, die keine Wünsche offen lässt. Ein Indoorpool mit einer Größe von ca. 8,00 x 4,00 m sorgt für erfrischende Momente, während zwei verschiedene Saunen – eine Biosauna und eine finnische Sauna – sowie eine Erlebnisdusche für pure Entspannung sorgen.

Für Ihr Fahrzeug steht in der Tiefgarage 1 PKW-Stellplatz bereit. Die Wohnung eignet sich zudem hervorragend für die Ferienvermietung und bietet somit auch eine solide Investitionsmöglichkeit.

Erleben Sie den besonderen Flair dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe**

## Alles zum Standort

Das Ostseebad Baabe befindet sich auf der Halbinsel Mönchgut im südöstlichen Teil von Rügen. Einzigartig sind die hügeligen Heidelandschaften und die weitläufigen Strände.

Entfernungen von der Wohnung:

Strand ca. 100 m

Cafés, Geschäfte, Restaurants ca. 150 m

Bahnhof Binz ca. 13 km

Inselhauptstadt Bergen ca. 20 km

**Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.4.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: LS038 - 18586 Baabe**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**René Rosenkranz**

---

**Wilhelmstraße 41, 18586 Sellin auf Rügen**

**Tel.: +49 38303 - 12 94 0**

**E-Mail: [ruegen@von-poll.com](mailto:ruegen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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