

Binz

Moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in der ersten Reihe zum Ostseestrand

Objektnummer: HU 123

KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grunddaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Auf einen Blick

Objektnummer	HU515
Wohnfläche	ca. 78 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1936
Stellplatz	1 x Parkhaus

Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Schwimmbad

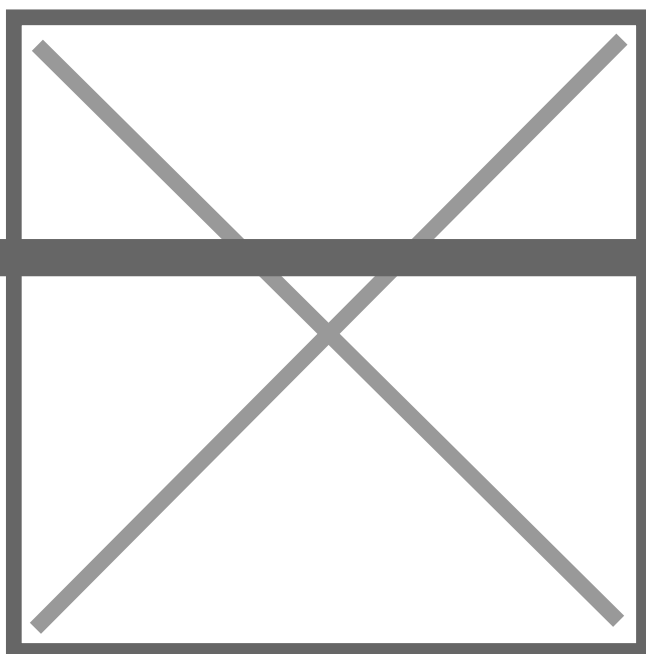
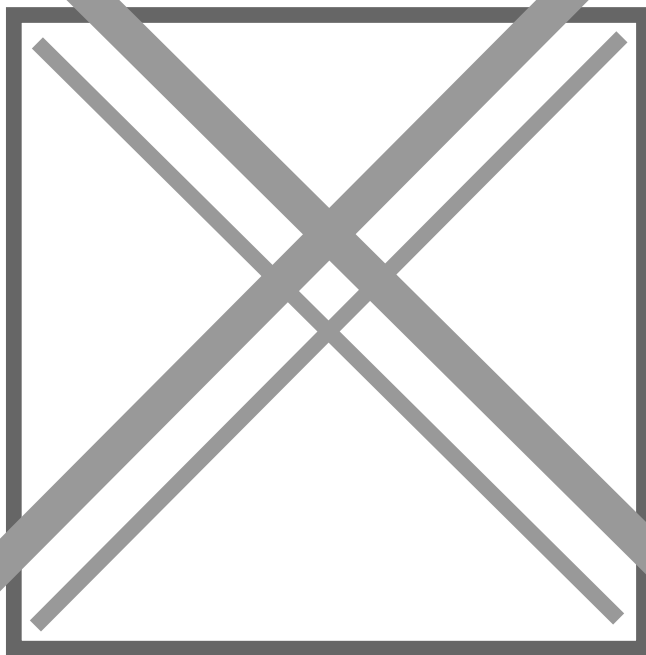
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

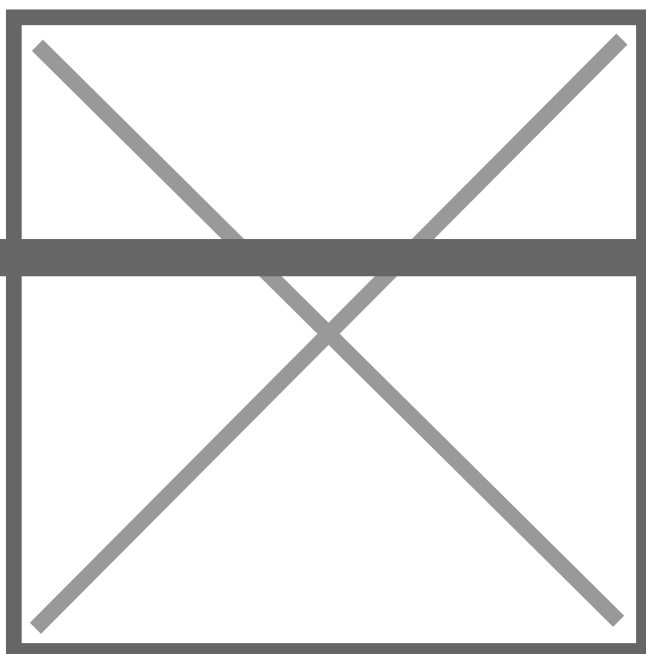
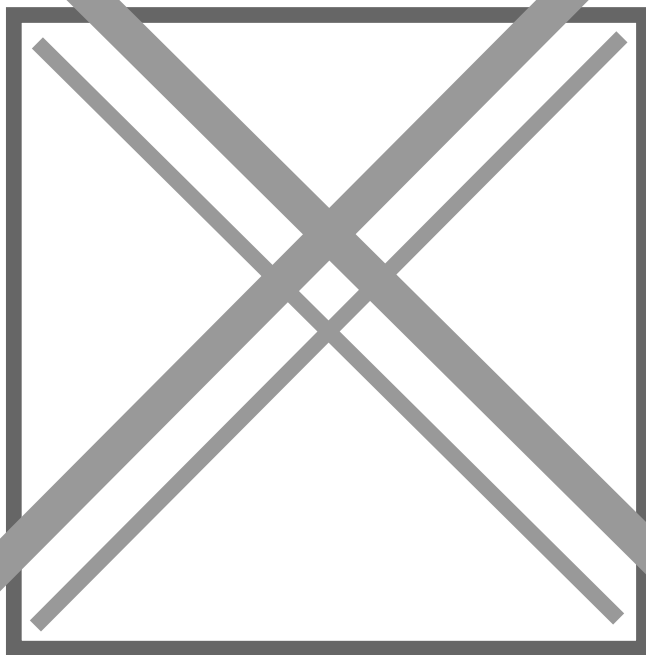
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



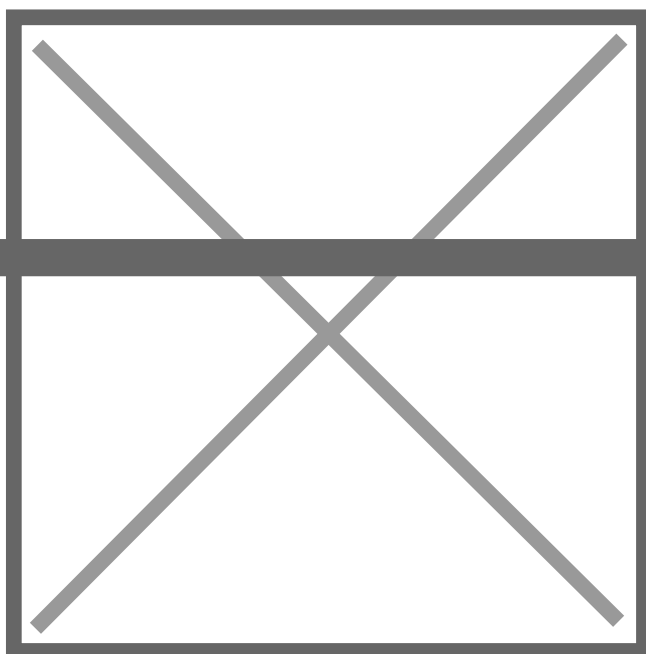
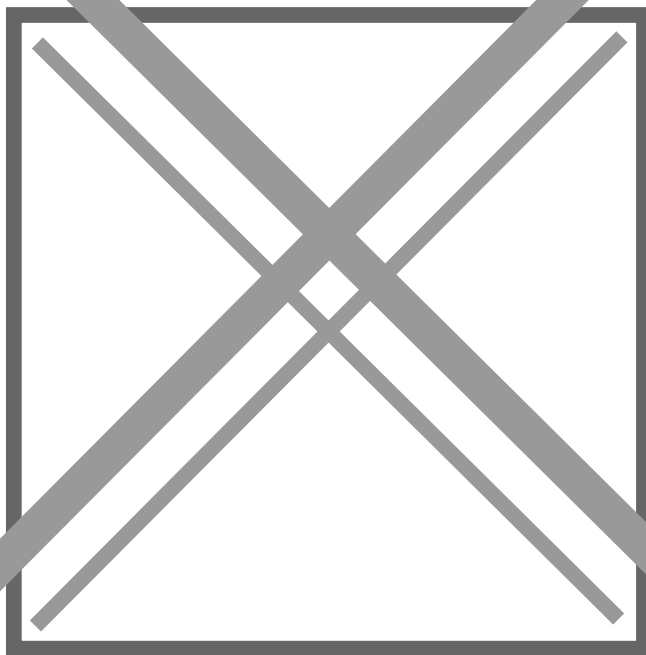
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



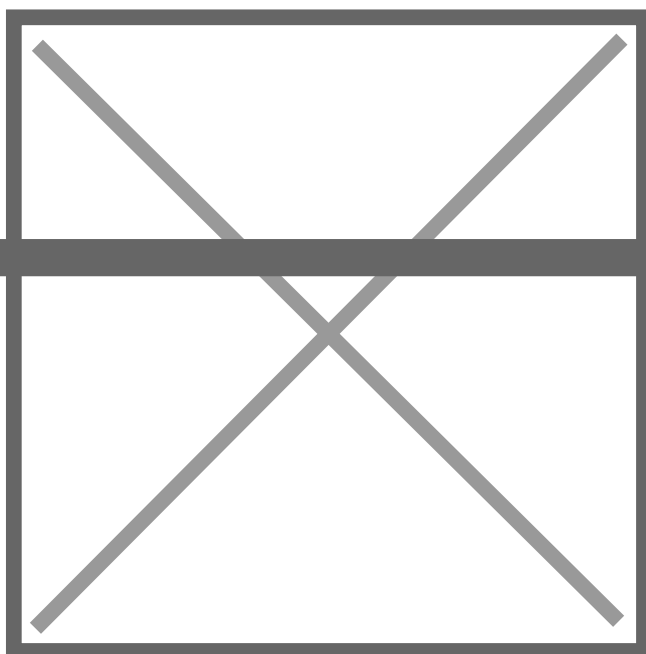
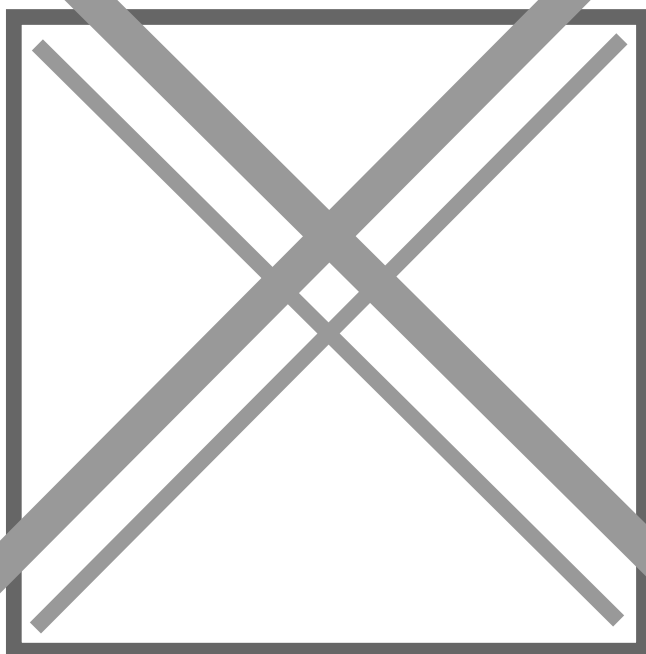
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



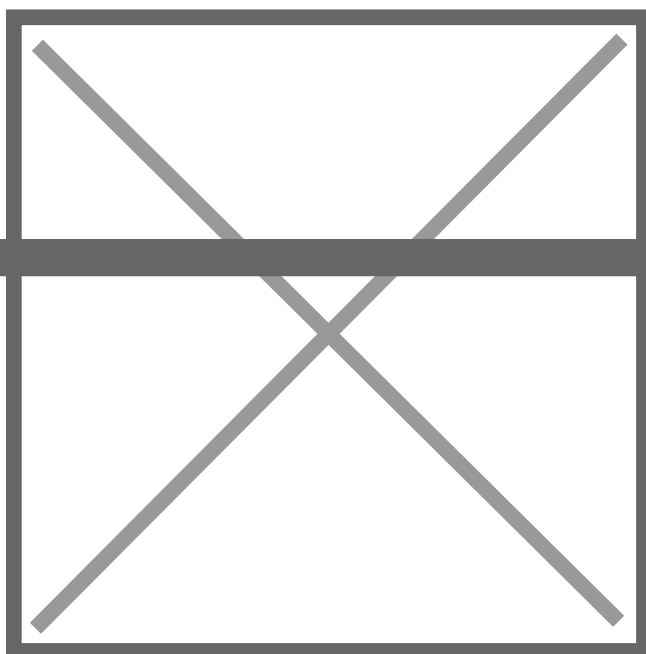
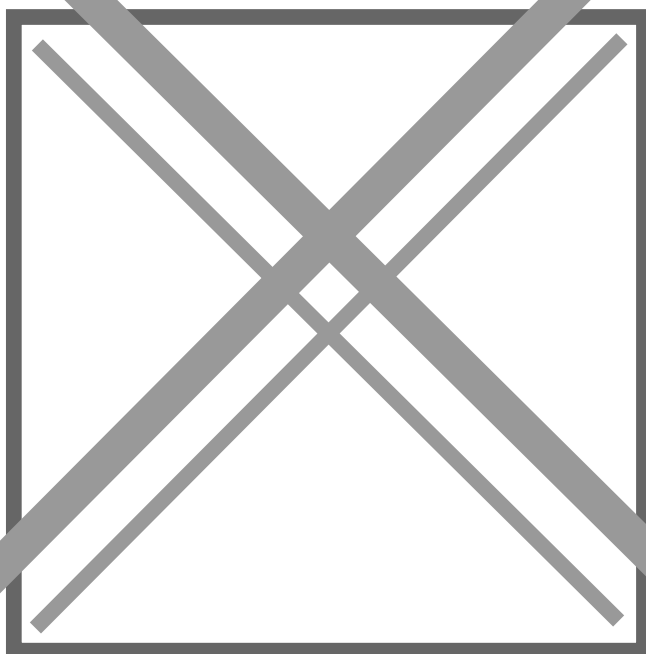
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



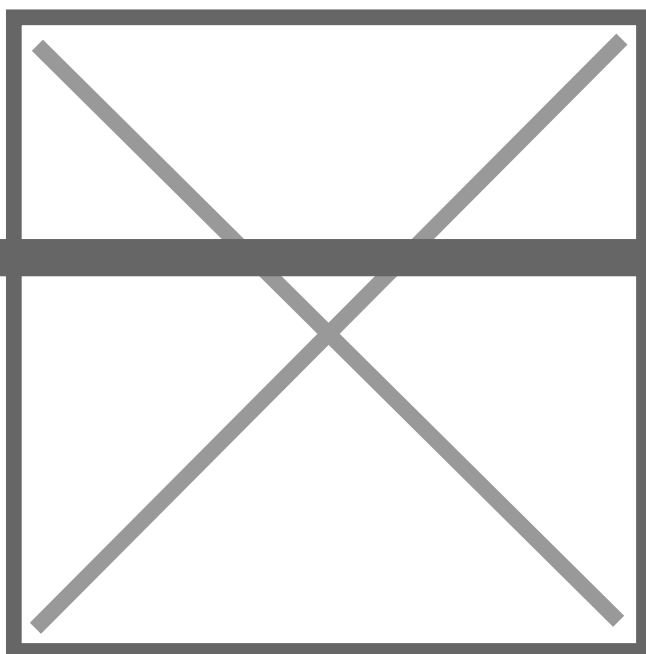
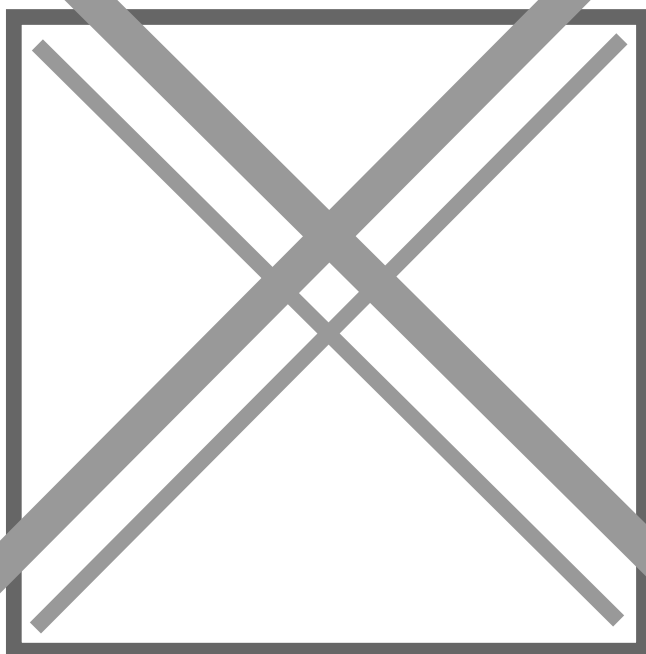
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



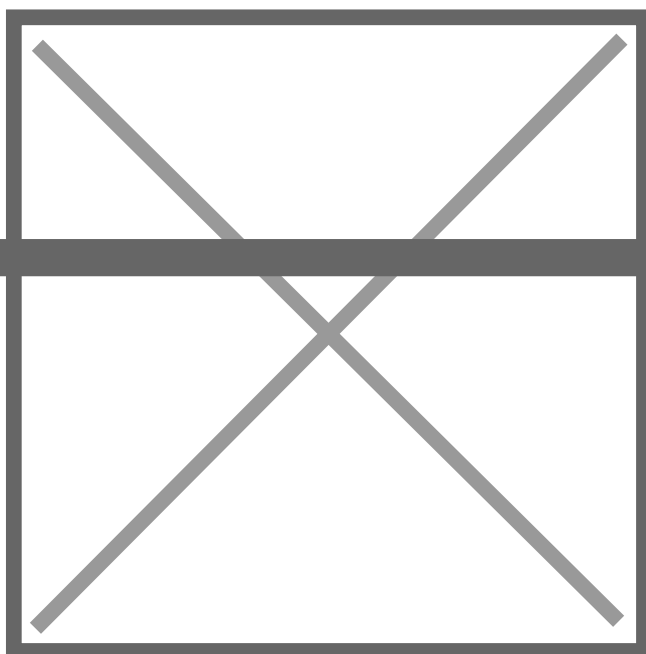
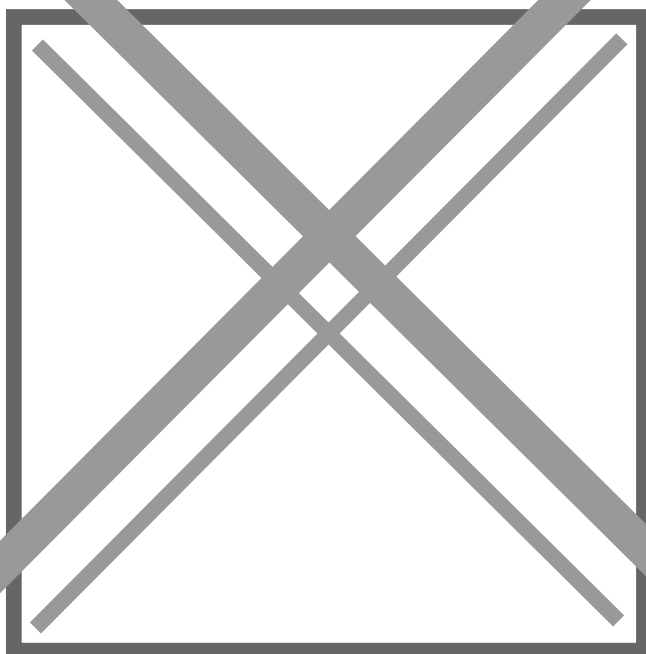
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



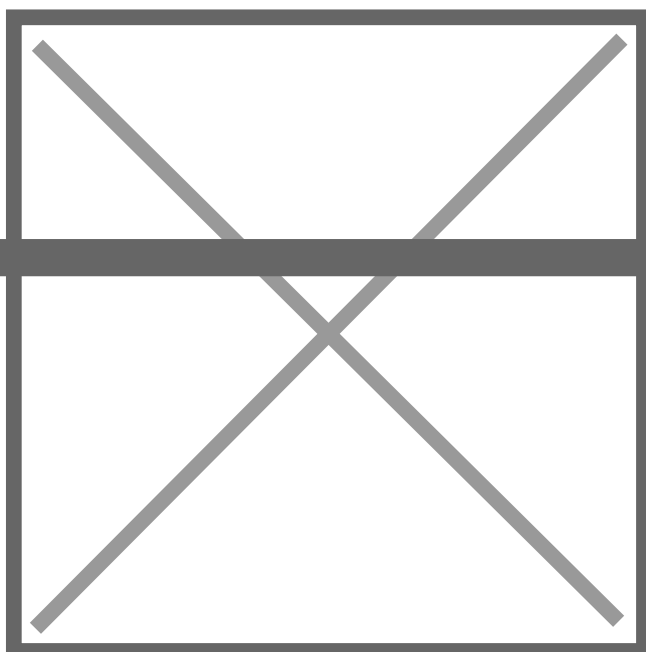
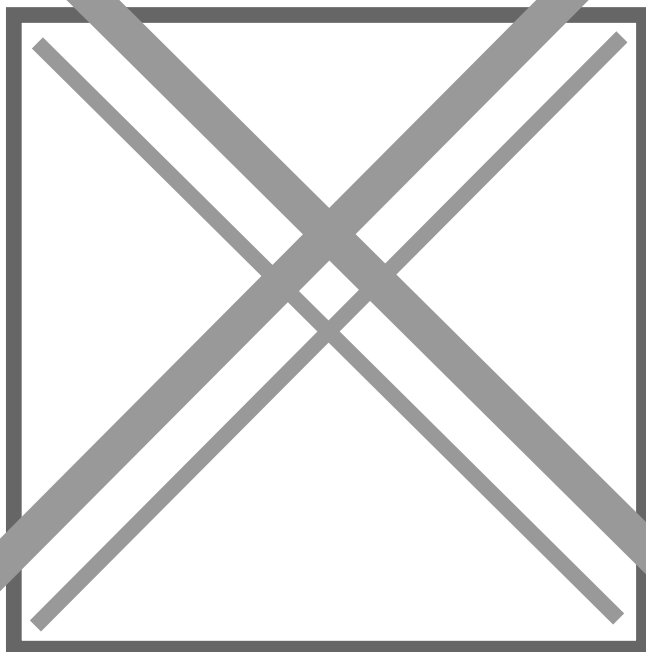
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



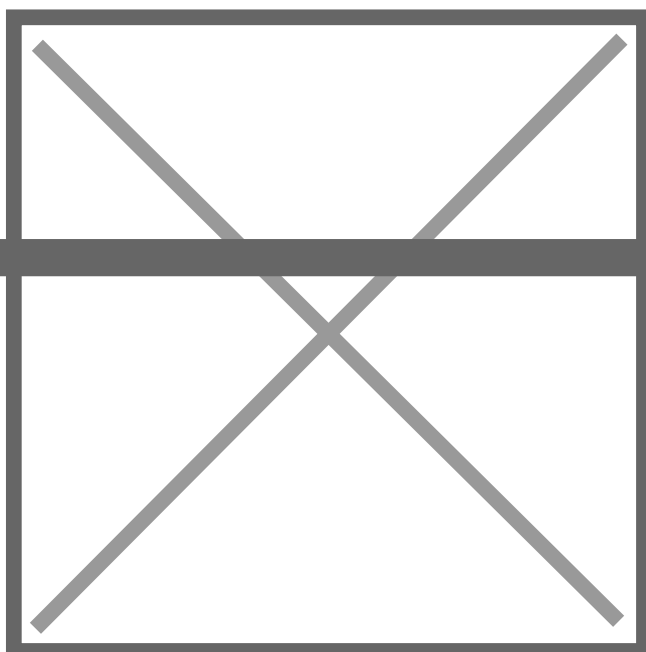
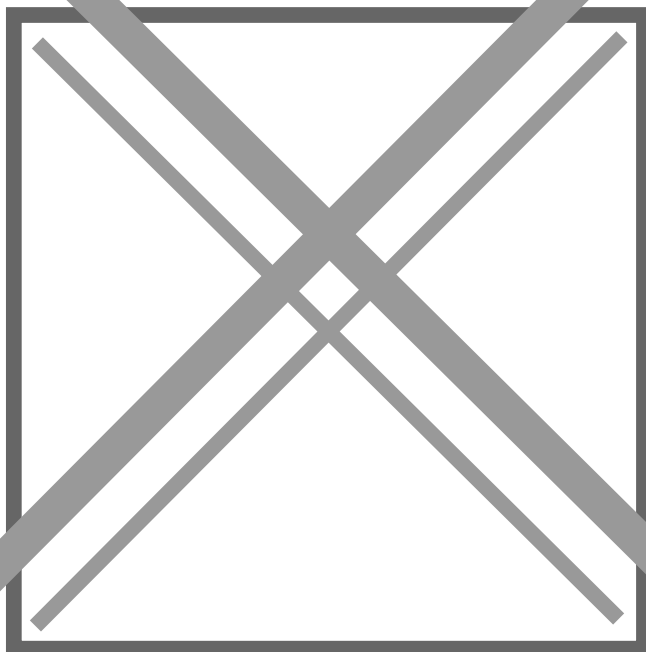
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



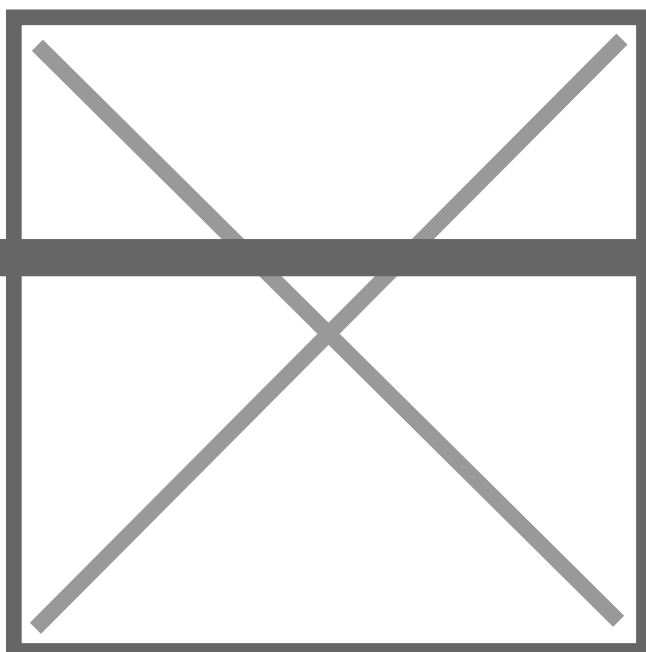
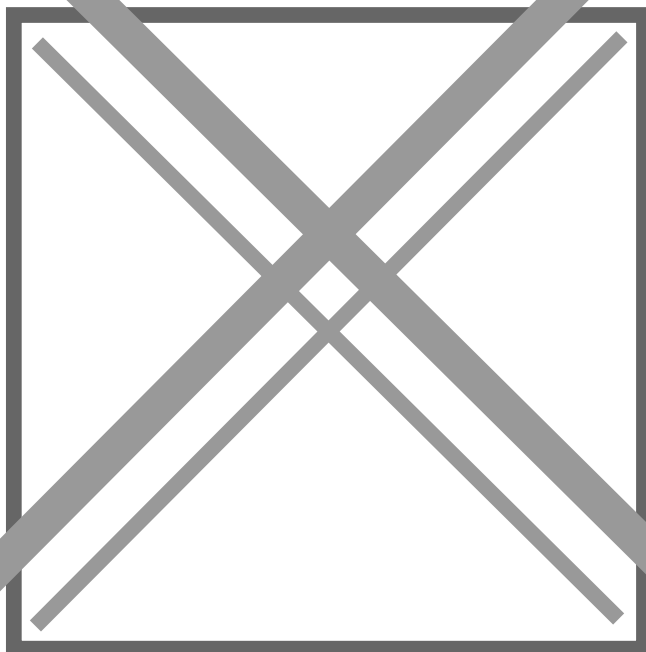
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



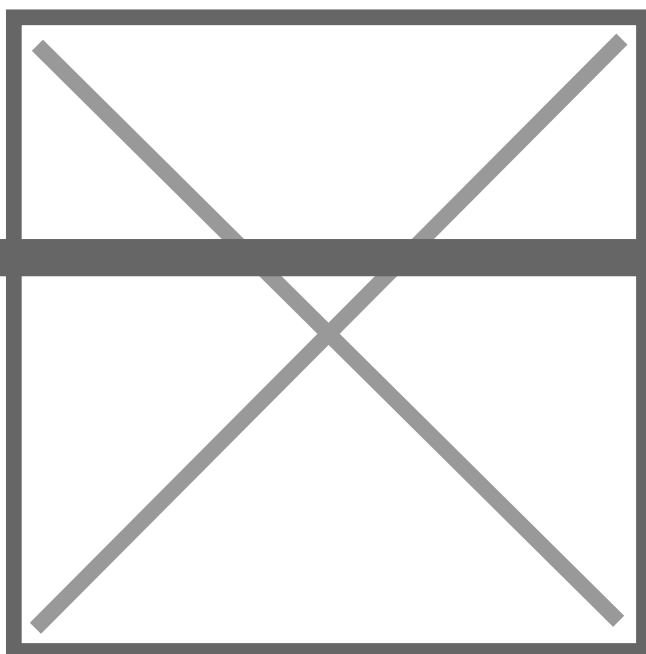
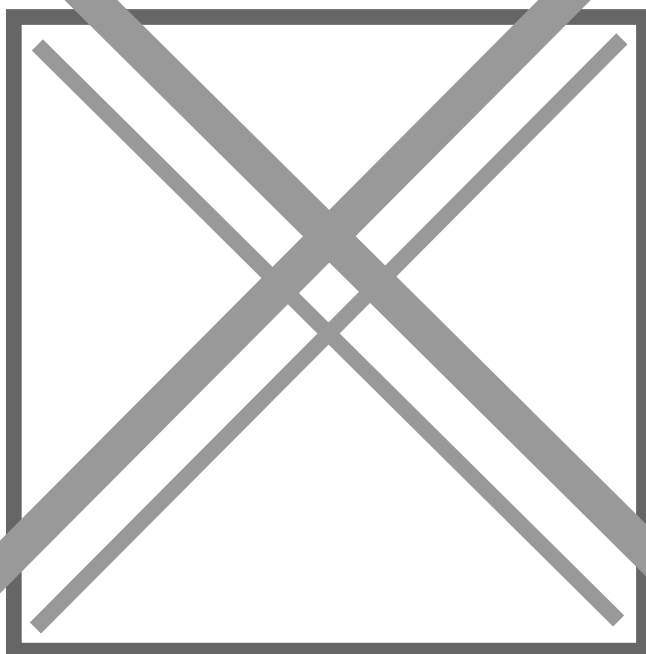
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



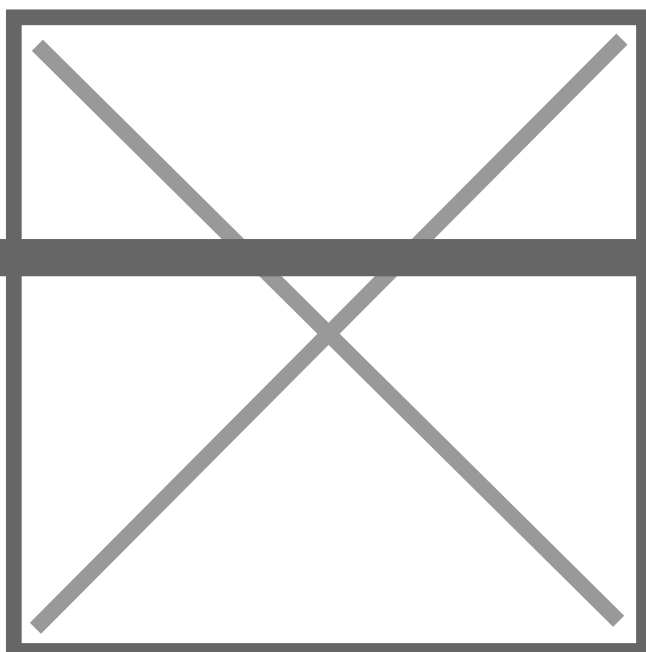
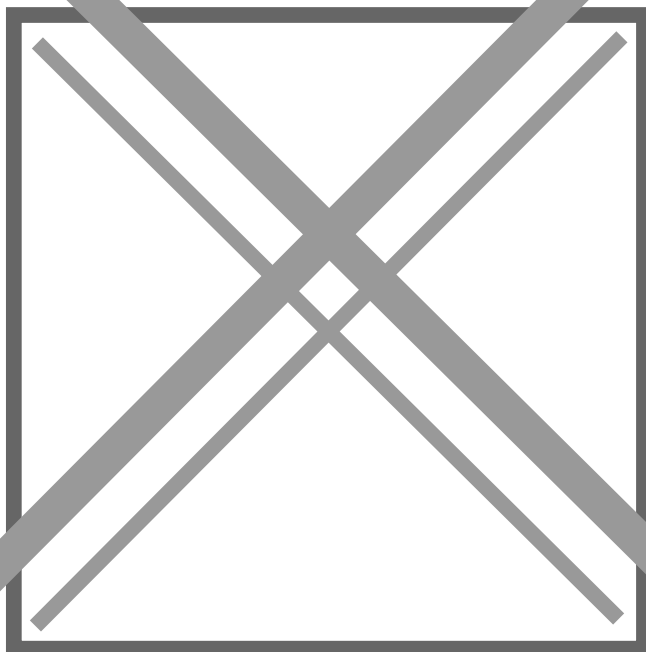
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



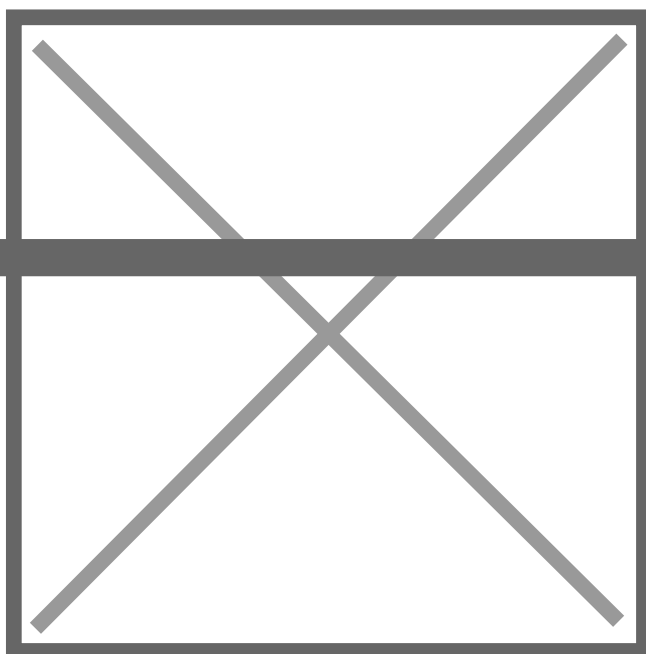
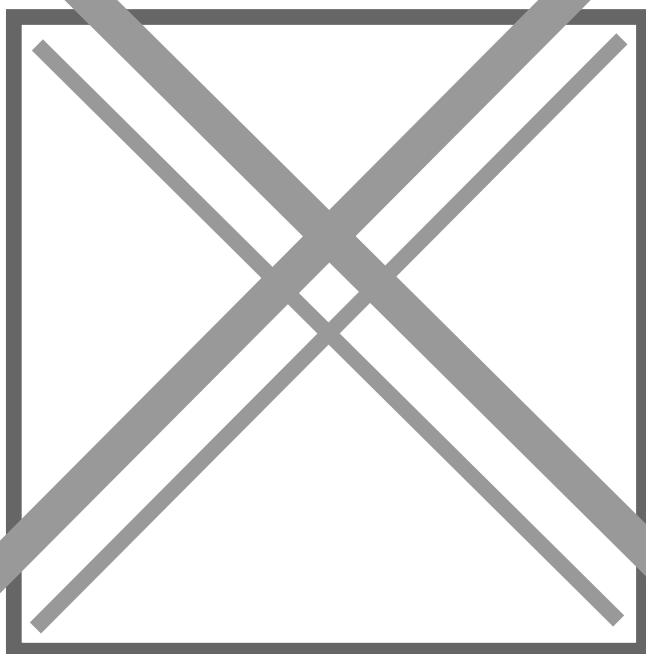
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



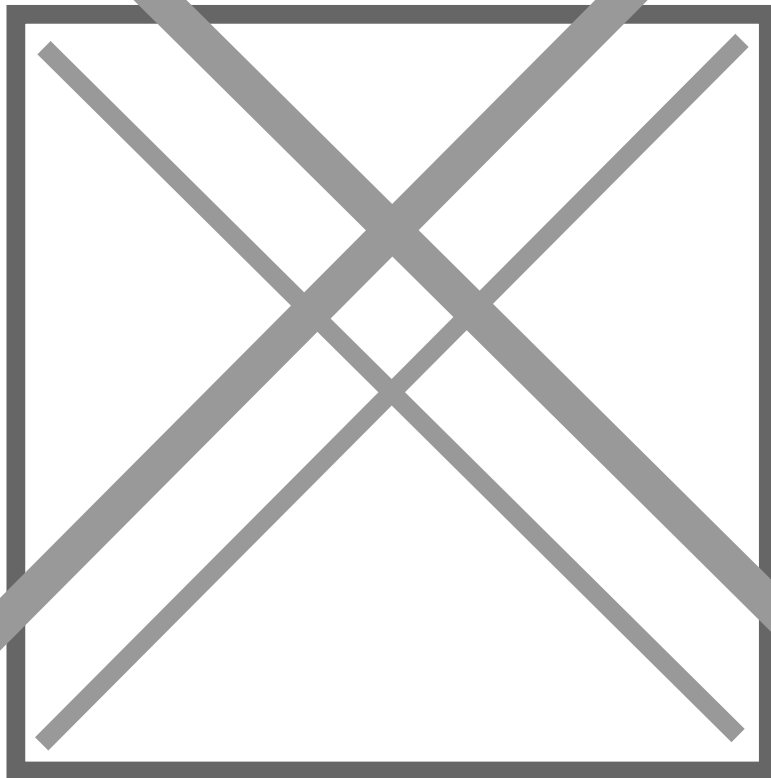
Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Die Immobilie



Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

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: HU515 - 18609 Binz

Ein erster Eindruck

Diese äußerst gepflegte Etage-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes, das im Jahr 1936 erbaut und 2016 umfassend kernsaniert wurde. Mit einer Wohnfläche von 79 m² und einem durchdachten Grundriss bietet diese Immobilie den passenden Rahmen für unterschiedliche Lebenskonzepte – sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnsitz oder für langfristige Vermietung.

****Lage und Umgebung:****

Die Wohnung befindet sich am beliebten Prora Südstrand, nur etwa 100 Meter vom Strand entfernt. Die Nähe zur Ostsee sowie zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht sie besonders attraktiv. Allein die gute Anbindung sowie das malerische und das gepflegte Umfeld sprechen für sich.

****Grundriss und Raumaufteilung:****

Der offene und großzügige Wohnbereich schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuellen Rückzugsraum. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet; dabei ist die extra breite, rollstuhlgerechte Badtür ein gern gesehenes Detail, das Komfort und Barrierefreiheit verbindet.

****Ausstattung und Komfort:****

Die bereits im Kaufpreis enthaltene Küche überzeugt mit hochwertigen Bosch-Geräten: Ein 60 cm Kühl-/Kühgefrierkombi, ein 60 cm Backofen, eine 60 cm Mikrowelle sowie Geschirrspüler sorgen für volle Flexibilität im Alltag. Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die Funktionalität des Raumkonzepts. Die Fenster sind mit 3-fach Verglasung ausgeführt und bieten so eine sehr gute Energieeffizienz. Das charakteristische Industriedesign mit Betonfußboden und Decken in historischer Sichtbetonschalung verbindet zeitlose Optik mit aktuellem Wohnkomfort. Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden.

****Weitere Besonderheiten:****

Zu den zusätzlichen Nutzflächen zählen ein Kellerraum mit Fenster im 2. Obergeschoss, in der 4. Etage ein Waschmaschinenraum mit eigenem, zur Wohnung gehörenden Waschmaschinenanschluss und separatem Wasser und Stromzähler sowie ein Fahrrad- und

Müllraum im zum Objekt gehörenden Parkhaus. Für Ihr Fahrzeug steht ein überdachter KVV-Stellplatz zur Verfügung.

****Energie und Technik:****

Die zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit und entspricht aktuellen technischen Standards. Die Ausstattung wird in der Kategorie „gehoben“ geführt.

****Fazit:****

Hier erwartet Sie eine moderne Wohnung in einem historischen Gebäude, die zeitgemäße Wohnansprüche und stilvolles Ambiente vereint. Die hochwertige Ausstattung und der kurze Weg zum Strand machen dieses Angebot besonders attraktiv. Gern stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Ausstattung und Details

4. Obergeschoss I Massivbau I Denkmalschutz I Erst, Zweitwohnung oder für langfristige Vermietung I PKW-Stellplatz I Veranda I Einbauschränke I Küche inklusive im Kaufpreis I Küche mit Boschgeräten, Mikrowelle I Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld mit Ceran-Induktionsfeld I Bad I ebenerdiger Dusche I Badtür rollstuhlgerecht I Fenster mit 3-fach Verglasung I Decken mit historischer Sichtbetonschalung I Industrie-Design I Fußbodenheizung I Betonfußboden I 4. Etage Waschmaschinenraum mit eigenem, zur Wohnung gehörenden Waschmaschinenanschluss und separatem Wasser und Stromzähler I Keller mit Fenster im 2. Obergeschoss I Fahrradraum und Müllraum im Parterre I Hauseigene Poolanlage I

Die Wohnung ist nicht vermietet und steht sofort nach dem notariellen Abschluss zur Verfügung.

Möbel nach Vereinbarung

Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Alles zum Standort

Die Gemeinde Binz auf Rügen wurde mit dem Ortsteil Prora erweitert. Prora befindet sich direkt an der Ostseeküste im Zentrum der Prorer Wiek.

Dies gilt insgesamt als größtes See der Insel Rügen, flankiert von den weitläufigen Waldgebieten der Schmalen Heide und der Granitz. Er liegt im Westen an das schilfsäumte Ufer des Schmachter Sees, während er im Osten der Ostsee zugewandt ist.

Die 4 km. lange Binzer Flaniermeile verläuft vom Hotel zum feinen Sandstrand und verbindet das Binzer Zentrum direkt mit dem OT Toru.

Einzigartig wie in keinem anderen Seebad der Insel zeigt sich in Binz die Bäderarchitektur. Die verspielten Ornamente und Rosetten an den Villen, sowie die Türmchen und Erker sind zum Synonym geworden.

Aufgereiht wie eine Perlenkette zieren sie die 3,2 km lange Strandpromenade. Buntes Menschengewimmel, frischer Seewind, Strandrummel - der Kurort Binz ist ein Magnet für Erholungsbedürfnisse, Badelustige und Sonnenhungrige.

Hier genießt der Gast ein bisschen städtisches Flair und die berühmte Strandpromenade mit den wunderschönen Villen im Stil der Bäderarchitektur, die originalgetreu restauriert worden sind und heute zum größten Teil Ferienwohnungen und Hotels beherbergen. Man spürt wieder den Luxus, der Binz bereits zu Anfang seiner Karriere als Badeort zeichnete.

Das größte Ostseebad der Insel Rügen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstr. B96 führt direkt vom Rügendamm zur Inselhauptstadt Bergen. Von da erreichen Sie Binz/ Prora über die B196. Binz verfügt über einen Großbahnhof, der auch

Kleinbahn. Im Zuge des Seebrückenverkehrs wird die Seebrücke von Binz taglich von Ausflugsschiffen angefahren. In nur ca. 30 km Entfernung befindet sich der Sportflughafen Gütin.

Prora:

Strand: ca. 100 m

Einkaufsmöglichkeit: ca. 900 m

Binz Zentrum: ca. 5 km

Bergen: ca. 13 km

Objektnummer: HU515 - 18609 Binz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Rosenkranz

Wilhelmstraße 185a Sellin auf Rügen

Telefon 039 38303 - 1204 0

E-Mail ruegen@von-poll.com

zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com