

Binz / Prora

# Gemütliches Haus in Binz/Prora auf Rügen - Strandnähe und schöner Garten

Property ID: US056



PURCHASE PRICE: 480.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123,64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 611 m<sup>2</sup>

Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | US056                        |
| Living Space         | ca. 123,64 m <sup>2</sup>    |
| Roof Type            | Half-hipped roof             |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 4                            |
| Bedrooms             | 2                            |
| Bathrooms            | 2                            |
| Year of construction | 2004                         |
| Type of parking      | 1 x Car port                 |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 480.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use                         |

Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## Energy Data

|                                |                    |                         |                           |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | GAS                | Final Energy Demand     | 119.40 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 28.01.2034         | Energy efficiency class | D                         |
| Power Source                   | Gas                |                         |                           |

Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



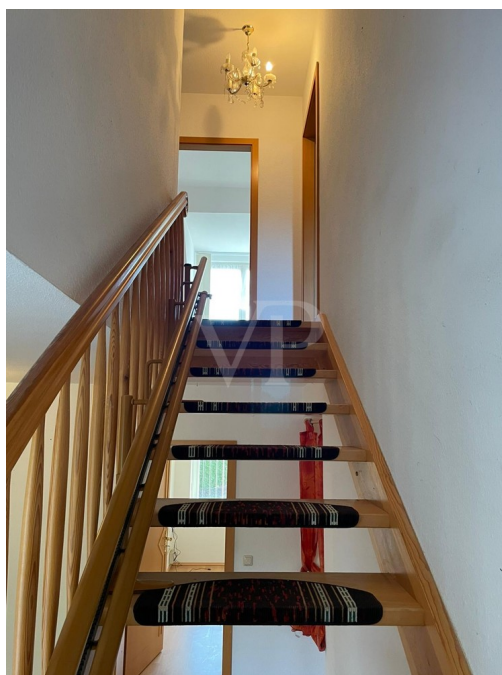
Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## The property



Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## A first impression

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in der Gemeinde Binz auf Rügen, die den Ortsteil Prora umfasst. Die Immobilie befindet sich nur ca. 300 m vom Strand entfernt und wurde im Jahr 2004 erbaut. Sie bietet viel Platz und einen schönen Garten auf einer Grundstücksfläche von ca. 611 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche der Doppelhaushälfte beträgt insgesamt ca. 123,64 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss umfasst eine Fläche von ca. 87,96 m<sup>2</sup>, während das Dachgeschoss ca. 35,68 m<sup>2</sup> einnimmt. Eine massive Holzterrasse verbindet die beiden Etagen miteinander. Des Weiteren stehen ein Hauswirtschaftsraum mit einer Nutzfläche von ca. 15,36 m<sup>2</sup> sowie ein Speicher mit einer Fläche von ca. 37,00 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zudem gibt es eine unbeheizte Glasveranda mit einer Fläche von ca. 21,00 m<sup>2</sup>. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein rustikaler Kamin, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Eines der Bäder wurde im Jahr 2010 erneuert. Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit einer Eckbadewanne, einer Dusche, einem WC und einem Handtuchwärmer. Das Bad im Obergeschoss ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet. Eine großzügige, geräumige Dachgeschossfläche bietet Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Böden in der Immobilie bestehen aus Fliesen und Laminat. Für wohlige Wärme sorgt eine Gasheizung. Im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung installiert. Die Doppelhaushälfte verfügt über einen eigenen Garten, in dem Sie die Natur genießen können. Ein Carport mit Schuppen bietet ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und bietet zusätzlichen Stauraum. Der Bodenrichtwert beträgt 240,00 €/qm (611 qm), was einer Summe von 146.640,00 € entspricht. Diese Immobilie bietet Ihnen eine großartige Gelegenheit, Ihrem individuellen Wohntraum Leben einzuhauchen. Mit einem persönlichen Touch und einigen Renovierungsarbeiten wird dieses Haus zu einem gemütlichen Zuhause. Die Lage am Strand und die Nähe zur Gemeinde Binz bieten Ihnen zudem viele Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität. Erleben Sie den Charme dieser Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet. Wir freuen uns darauf, Sie bald begrüßen zu dürfen.

Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## Details of amenities

I renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte I Strand ca. 300 m I Baujahr 2004 I schöner Garten I

unbeheizte Glasveranda I Wohnfläche ca. 123,64 qm I rustikaler Kamin I Bad erneuert 2010 I Bad im EG mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Handtuchwärmer I Bad im OG mit Dusche, WC I großes geräumiges Dachgeschoss I Böden Fliesen und Laminat I Gasheizung I EG Fußbodenheizung I Carport mit Schuppen I

Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## All about the location

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 Seebad der Insel Rügen, flankiert von den weitläufigen Waldgebieten der Schmalen Heide und der Granitz, schmiegt sich im Westen an das schilfumsäumte Ufer des Schmachter Sees, während es im Osten der Ostsee zugewandt ist. Die 3,2 Kilometer lange Binzer Flaniermeile auf Rügen reicht jetzt 950 Meter weiter bis nach Prora. 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 Erholungsbedürftige, 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, den Binz bereits zu Anfang seiner Karriere als Badeort auszeichnete. 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 vom ICE angefahren wird. Zudem gibt es den Kleinbahnhof als Haltestelle der Rügener Kleinbahn. Im Zuge des Seebrückenverkehrs wird die Seebrücke von Binz täglich von Ausflugsschiffen angefahren. In nur ca. 30 km Entfernung befindet sich der Sportflughafen Güttn. Prora: Bademöglichkeit/ Strand: ca. 300 m Einkaufsmöglichkeit: ca. 900 m Binz Zentrum: ca. 5 km Bergen: ca. 13 km

Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 119.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: US056 - 18609 Binz / Prora

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)