Binz

# Moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung in der ersten Reihe zum Ostseestrand

***Property ID: HU515***

**PURCHASE PRICE: 387.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m$^2$ • ROOMS: 3**

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**


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

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | HU515 |
| Living Space | ca. 78 m² |
| Floor | 4 |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1936 |
| Type of parking | 1 x Multi-storey car park |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 387.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2016 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Swimming pool |

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# Energy Data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source | Gas | | |

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

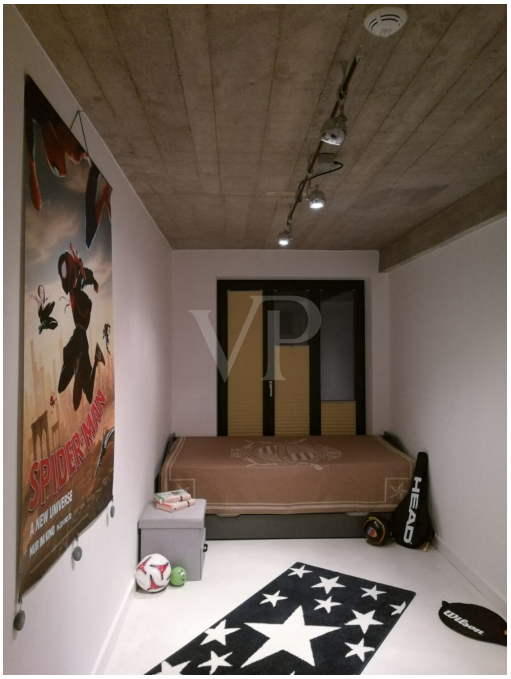
# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property



**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# The property

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# Floor plans

HAUS PRORA AQUA 6 – WE 24 – 4.OG

WOHNFLÄCHE CA. 79 QM

1. FLUR CA. 10,2 QM
2. SCHLAFZIMMER CA. 10,1 QM
3. SCHLAFZIMMER CA. 11,6 QM
4. BAD CA. 3,6 QM
5. WOHNEN & KÜCHE CA. 43,3 QM

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# A first impression

Diese äußerst gepflegte Etagenwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes, das im Jahr 1936 erbaut und 2016 umfassend kernsaniert
wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 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 maritime 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 großes Kochfeld mit Ceran-Induktionsfläche, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, 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 PKW-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.

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# Details of amenities

4. Obergeschoss I Massivbau/Denkmalschutz I Erst, Zweitwohnsitz oder für langfristige Vermietung I PKW-Stellplatz überdacht I Einbauschränke I Küche inklusive im Kaufpreis I Küche mit Boschgeräten, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld mit Ceran-Induktionsfeld I Bad mit 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 Parkhaus I Hauseigene Poolanlage I
***Die Wohnung ist nicht vermietet und steht sofort nach dem notariellen Abschluss zur Verfügung.***
***Möbel nach Vereinbarung***

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# 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 4 km. lange Binzer Flaniermeile verläuft parallel zum feinen Sandstrand und verbindet das Binzer Zentrum direkt mit dem OT 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, der 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 Güttin.

Prora:
Strand: ca. 100 m
Einkaufsmöglichkeit: ca. 900 m
Binz Zentrum: ca. 5 km
Bergen: ca. 13 km

**Property ID: HU515 - 18609 Binz**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

René Rosenkranz

Wilhelmstraße 41, 18586 Sellin auf Rügen
Tel.: +49 38303 - 12 94 0
E-Mail: ruegen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com