

Sellin

Un refugio elegante con ambiente de chimenea, sol  
y disfrute de la piscina.

Número de propiedad: ZK265



PRECIO DE COMPRA: 835.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | ZK265                        |
| Superficie habitable | ca. 128,6 m <sup>2</sup>     |
| Piso                 | 2                            |
| Habitaciones         | 3                            |
| Dormitorios          | 2                            |
| Baños                | 2                            |
| Año de construcción  | 2008                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 835.900 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón                        |

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 55.00 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 23.06.2029                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2008                   |



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

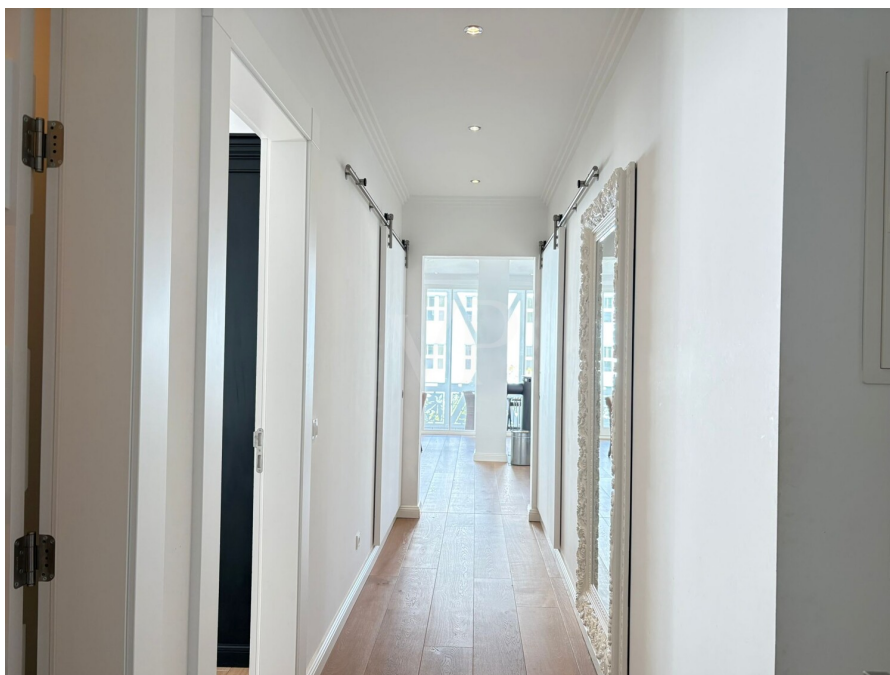
## La propiedad





Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad





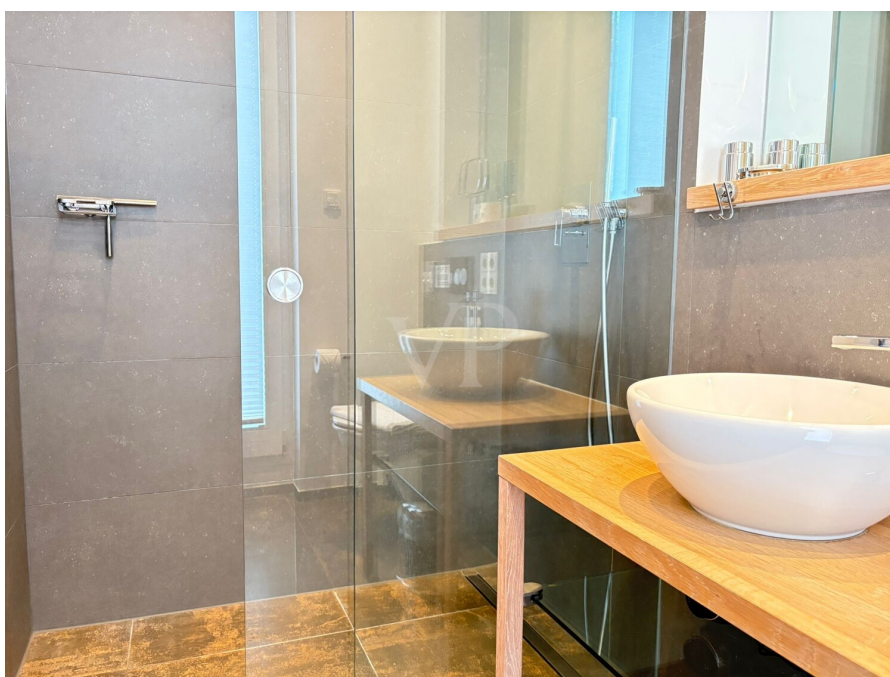
Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad





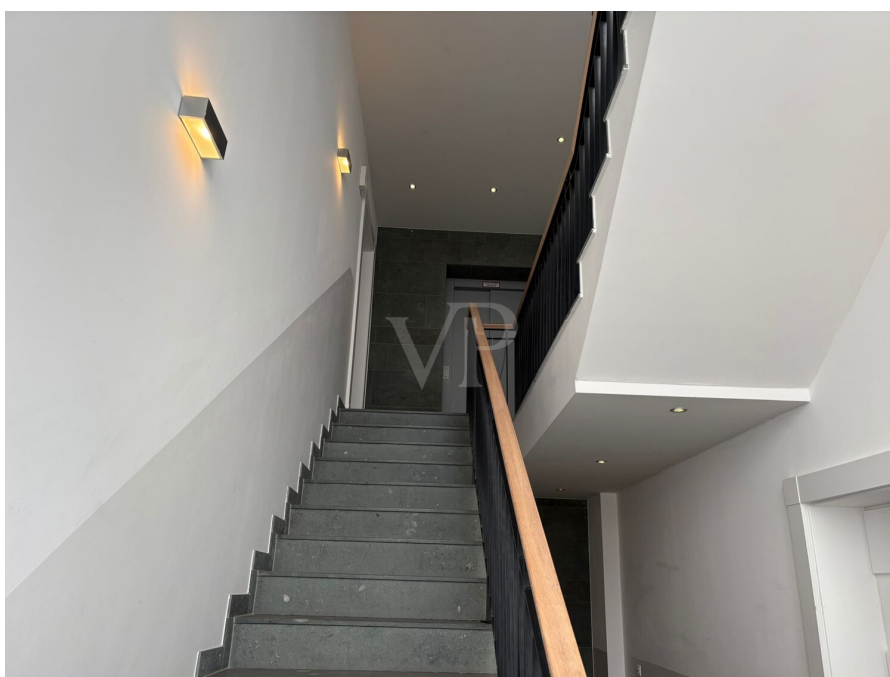
Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

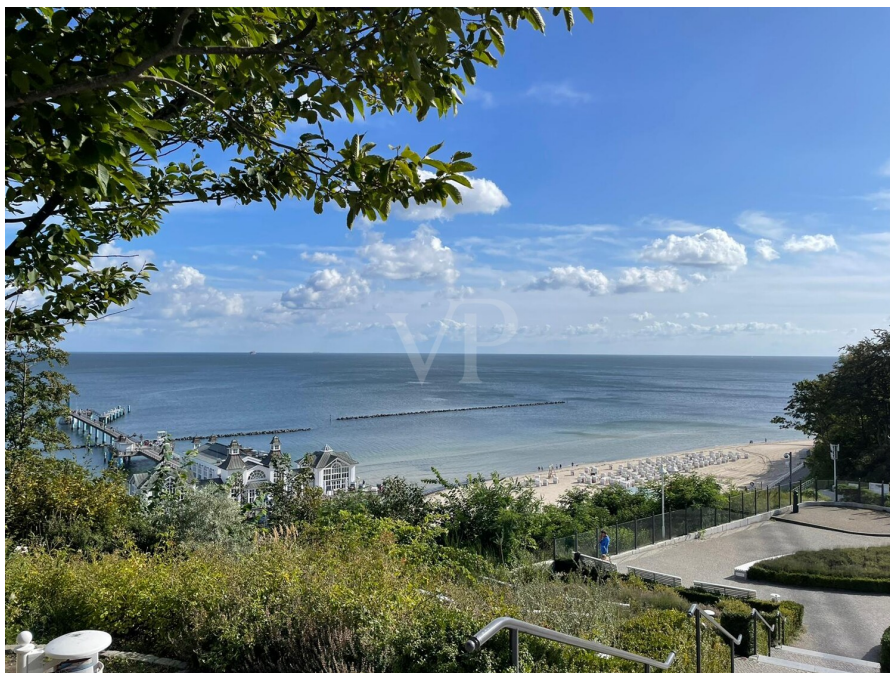
## La propiedad





Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Una primera impresión

**\*\*Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit gehobener Ausstattung, großzügigen Außenflächen und Pool\*\***

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Eigentumswohnung, die sich im zweiten Obergeschoss der modernen Villa Johannas aus dem Jahr 2008 an der traditionsreichen Wilhelmstraße befindet. Diese großzügige 3-Raum-Wohnung besticht nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihren gepflegten Zustand, der dem Charakter einer neuwertigen Immobilie entspricht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 128,6 m<sup>2</sup> bietet das Appartement eine komfortable Größe für anspruchsvolle Eigennutzer oder als wertbeständige Zweitwohnung. Direkt vom Flur, der mit Garderobe und Gäste-WC ausgestattet ist, gelangen Sie in den weitläufigen Wohn-Essbereich von ca. 56 m<sup>2</sup>. Dieser lichtdurchflutete Mittelpunkt der Wohnung überzeugt mit einem Kaminofen, Natur- und Erdtönen in der Möblierung, klassisch-moderner Einrichtung, einem großen Echtholz-Esstisch, Flachbild-TV, Musikanlage sowie direktem Zugang zu einem der beiden überaus großzügigen Balkone.

Die offen gestaltete Küche lässt keine Wünsche offen: Hier finden Sie einen freistehenden Kochblock mit Induktionsherd (vier Zonen), Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie einen Kühlschrank mit Gefriermöglichkeit. Hochwertige Materialien und harmonisch abgestimmte Farben schaffen ein ansprechendes Gesamtbild.

Die beiden Schlafzimmer bieten jeweils ein Cocoon-5-Sterne-Deluxe-Doppelbett sowie Flachbild-TVs. Jedes verfügt über ein eigenes, hochwertig ausgestattetes Duschbad mit modernen Armaturen und WC. Eines der Schlafzimmer ist raffiniert durch eine fast raumhohe Doppelschiebetür aus charaktervollem Holz vom Bad getrennt.

Die Außenflächen präsentieren sich vielseitig und attraktiv: Zwei große Sonnenbalkone mit jeweils rund 15 m<sup>2</sup> laden zum Entspannen ein, wobei einer zur Südseite mit Mittags- und Nachmittagssonne und der andere zur Westseite mit Abendsonne ausgerichtet ist. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse zur Nordostseite, die mit einem Sichtschutz und hochwertigen Terrassenmöbeln ausgestattet ist. Jeder Raum verfügt über einen Zugang zum jeweiligen Balkon oder zur großzügigen Terrasse.



Technisch ist die Wohnung durchdacht konzipiert und bietet Fußbodenheizung in allen Räumen, ebenso wie einen schnellen WLAN-Internetzugang. Ein moderner Aufzug führt bequem vom Eingangsbereich bis zur Wohnung, die ebenso über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, Abstellraum sowie Fahrradunterstellmöglichkeiten verfügt.

Für zusätzliche Lebensqualität sorgt der gemeinschaftlich nutzbare, saisonale Outdoor-Pool, der an warmen Tagen Erfrischung bietet.

Diese Wohnung verbindet gehobene Ausstattung, ein angenehmes Raumgefühl und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer begehrten Wohnlage an der Wilhelmstraße. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gern einen Termin für eine ausführliche Präsentation.

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Detalles de los servicios

I 3-Raum-Appartement I 2. Obergeschoss I Flur mit Gäste-WC und Garderobe I Wohnbereich mit ca. 56 m<sup>2</sup>, Kaminofen und Essbereich mit Holz-Esstisch, Flachbild-TV, Musikanlage I frei stehender Kochblock I Küche mit Dunstabzug, Herd-Induktion, 4 Zonen, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefriermöglichkeit I 2 Schlafzimmer jeweils mit Flachbild-TV und Cocoon 5-Sterne-Deluxe Doppelbett und einem eigenen Duschbad/WC I hochwertigen Armaturen I 2 ca. 15 m<sup>2</sup> große Balkone I ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse zur Nord-Ostseite mit Sichtschutz I Terrassenmöbel I W-LAN-Internet-Zugang I Tiefgaragenstellplatz I Abstellraum I Fahrradunterstellmöglichkeit I Gemeinschafts-Pool (outdoor, saisonal) I  
\*\*\*Tiefgaragenstellplatz, Möbel/Inventar im Kaufpreis inklusive.\*\*\*

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Todo sobre la ubicación

Sellin ist die Perle der Bäderarchitektur und liegt direkt an der Ostsee. Von Sellin bis nach Binz zieht sich das Biosphärenreservat Granitzer Buchenwald. Die einzigartige Lage des Ostseebades zwischen Meer und Bodden und am mystischen Hochuferwald der Granitz machen Sellin zu einem herausragenden Reiseziel. Sellin verfügt über 2 sehr schöne Strände mit Gastronomie und Freizeitangebot. Sowohl der breite Südstrand als auch die Steilküste, Buchen- und Mischwälder und der Selliner See prägen den Badeort. Ganz in der Nähe befindet sich das Jagdschloss Granitz, welches eine großartige Aussicht über die Halbinsel Mönchgut mit ihrer Boddenlandschaft, über das Ostseebad Binz bis zu den Kreidefelsen bietet. Die am Greifswalder Bodden gelegenen Ortsteile Altensien, Neuensien, Moritzdorf und Seedorf locken Wander-, Radel- und Segelfreunde an.

Sellin ist das zweitgrößte Ostseebad der Insel Rügen und verfügt daher über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstrassen B96 führt direkt vom Rügendamm zur Inselhauptstadt Bergen. Von da erreichen Sie Sellin über die B196. Sellin verfügt über einen Kleinbahnhof als Haltestelle der Rügener Kleinbahn. Im Zuge des Seebrückenverkehrs wird die Seebrücke von Sellin täglich von Ausflugsschiffen angefahren. In nur ca. 30 km Entfernung befindet sich der Sportflughafen Gütlin.



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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