

**Binz**

Binz, station balnéaire de la mer Baltique :  
Maison de vacances exclusive à proximité de la  
plage, alliant confort et accessibilité.

**CODE DU BIEN: CX607**



**PRIX D'ACHAT: 850.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 610 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Plus d'informations](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	CX607	Prix d'achat	850.000 EUR
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Balcon
Année de construction	2013		

CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	31.03.2035	Consommation d'énergie	60.33 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



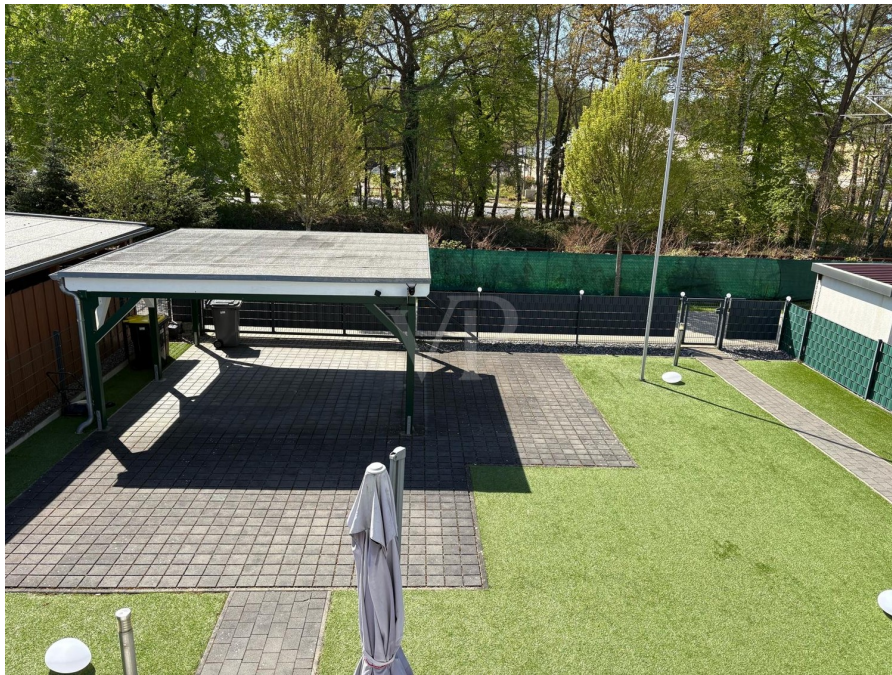
CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz

## La propriété







**CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz**

## Une première impression

Herzlich willkommen zu Ihrer neuen Immobilie: einem eindrucksvollen Ferienhaus, das im Jahr 2013 erbaut und bis heute in einem neuwertigen Zustand gehalten wurde. Nur 350 Meter vom Binzer Ostseestrand entfernt bietet dieses Haus eine hervorragende Lage und Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität garantiert.

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 610 m<sup>2</sup> ist dieses Objekt ideal für Familien oder Paare, die sich zusätzlichen Wohnraum wünschen. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die Flexibilität für die Nutzung und Einrichtung bieten. Im Erdgeschoss befindet sich ein rollstuhlgerechtes Schlafzimmer sowie ein ebenso rollstuhl- und behindertengerechtes Duschbad, das Barrierefreiheit gewährleistet.

Der großzügige Wohnbereich besticht durch seine moderne Ausstattung, zu der ein Flachbildfernseher und eine Stereoanlage gehören. Für gemütliche Abende sorgt ein Kamin, der dem Raum eine warme Atmosphäre verleiht. Die angrenzende, offene Küche ist vollständig ausgestattet mit einem Kühl- und Gefrierschrank sowie einer Spülmaschine, die den Alltag erleichtert. Im Essbereich können Sie ungestört Ihre Mahlzeiten genießen und gesellige Stunden verbringen.

Im Obergeschoss finden Sie drei weitere Schlafzimmer, die jeweils mit einem Flachbildfernseher ausgestattet sind. Ein weiteres Highlight ist der Ankleidebereich, der zusätzlichen Komfort bietet. Das luxuriöse Badezimmer auf dieser Etage verfügt über eine Dusche, eine Badewanne und einen Waschbereich mit zwei Waschbecken und erfüllt somit alle Ansprüche an ein modernes Bad. Vom Süden ausgerichteten Balkon können Sie die Sonnenstunden des Tages voll ausnutzen.

Der Außenbereich lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Der Garten mit Terrasse in Südlage und Kunstrasen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein vorhandener Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Alle Fenster und Außentüren sind mit Insektenschutzgittern versehen, um zu jeder Jahreszeit ungestörte Wohnqualität zu gewährleisten.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport mit zwei Stellplätzen zur Verfügung.

Diese Immobilie kombiniert durchdachtes Design mit praktischen Details, um Ihnen ein komfortables Wohnerlebnis zu bieten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich bei einem Besuch von der einladenden Atmosphäre dieses Ferienhauses überzeugen.

**CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz**

## Détails des commodités

I Erdgeschoss Rollstuhlgerecht I Wohnbereich mit Flachbildfernseher, Stereoanlage, Kamin I Essbereich I Küche mit Kühl- und Gefrierschrank, Spülmaschine I Rollstuhl- und behindertengerechtes Duschbad I Schlafzimmer I Obergeschoss 3 Schlafzimmer mit Flachbildfernseher, Ankleide I Bad mit Dusche und Badewanne Waschbereich mit zwei Waschbecken I Balkon Richtung Süden I Garten mit Terrasse in Südlage, Kunstrasen und Schuppen I Fenster und Außentüren sind mit Insektenschutzgittern I Doppelcarport mit 2 Stellplätzen I Zusatz zum ELK Fertighaus:

Die ELK Fertighaus GmbH ist ein europaweit tätiger Fertighaus-Hersteller mit Hauptsitz in Schrems und fertigt renimoerte Häuser an.

**CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz**

## Tout sur l'emplacement

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

Aufgereiht wie an einer Perlenkette zieren sie die 3,2 km lange Strandpromenade. Buntes Menschengewimmel, frischer Seewind, Stranddrummel – der Kurort Binz ist ein Magnet für Erholungssuchende, Badelustige und Sonnenhungrige.

Hier genießt der Gast historisches Flair an der berühmten Strandpromenade mit den wunderschönen Villen, die originalgetreu restauriert worden sind und heute zum größten Teil Ferienwohnungen und Hotels beherbergen. Man spürt den exklusiven Luxus, der Binz bereits zu Beginn seiner Karriere als Badeort auszeichnete.

Binz ist das größte Ostseebad der Insel Rügen und verfügt daher über eine sehr gute Verkehrsanbindung.

Die B96 führt direkt vom Rügendamm zur Inselhauptstadt Bergen. Von dort erreichen Sie Binz 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 Gütin.

Bademöglichkeit: ca. 350 m

Einkaufsmöglichkeit: ca. 10 Gehminuten

Restaurants: ca. 10 Gehminuten

**CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 31.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 60.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODE DU BIEN: CX607 - 18609 Binz**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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