

Binz

# Charmante maison mitoyenne avec jardin dans un quartier calme

CODE DU BIEN: GP446



PRIX D'ACHAT: 665.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 189 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 566 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: GP446 - 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: GP446 - 18609 Binz**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	GP446
Surface habitable	ca. 189 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	665.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 53 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	02.12.2034	Consommation finale d'énergie	78.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2000



CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété





CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété





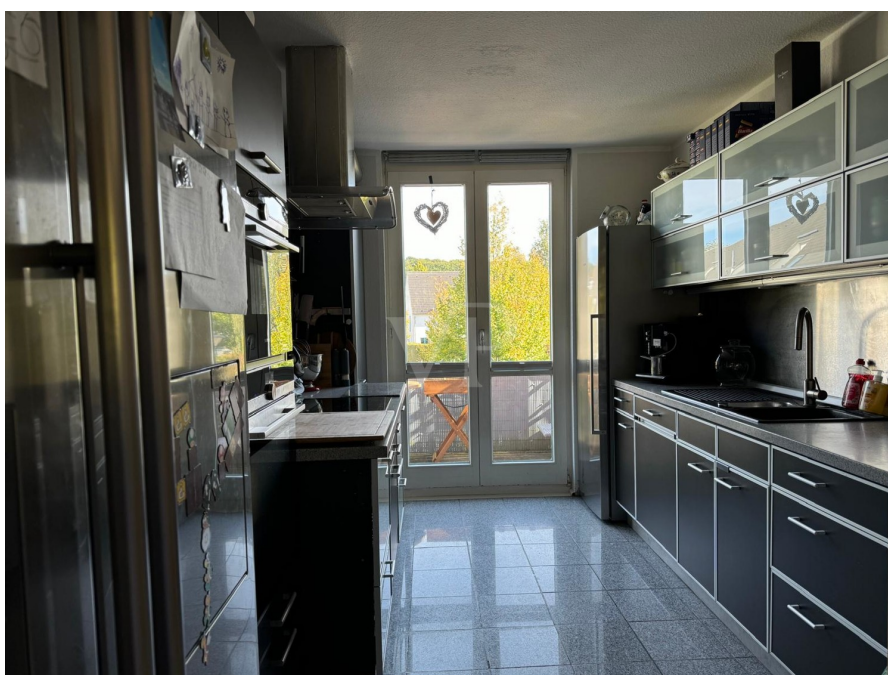
CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété





CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété





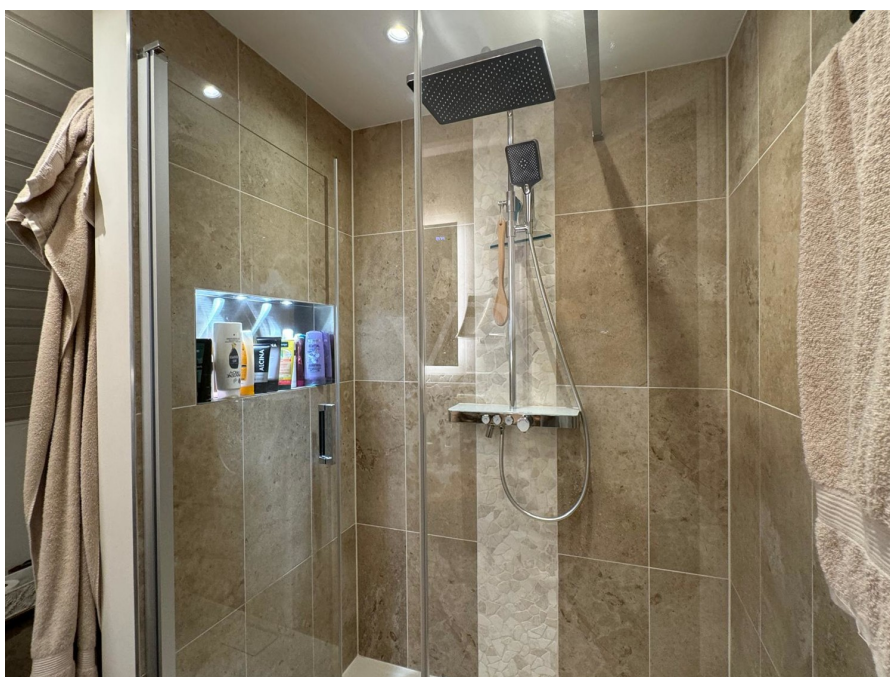
CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

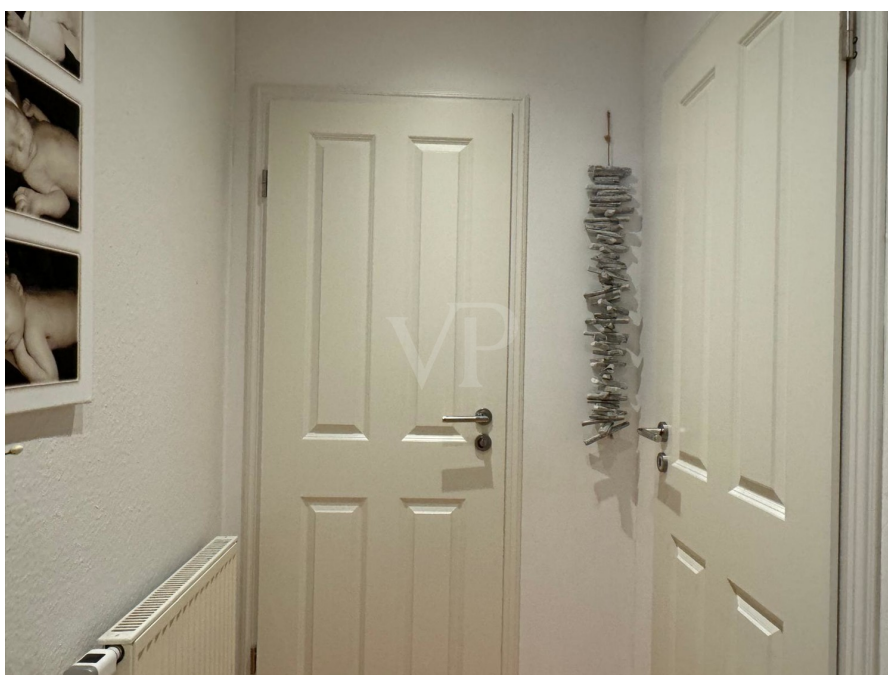
## La propriété





CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

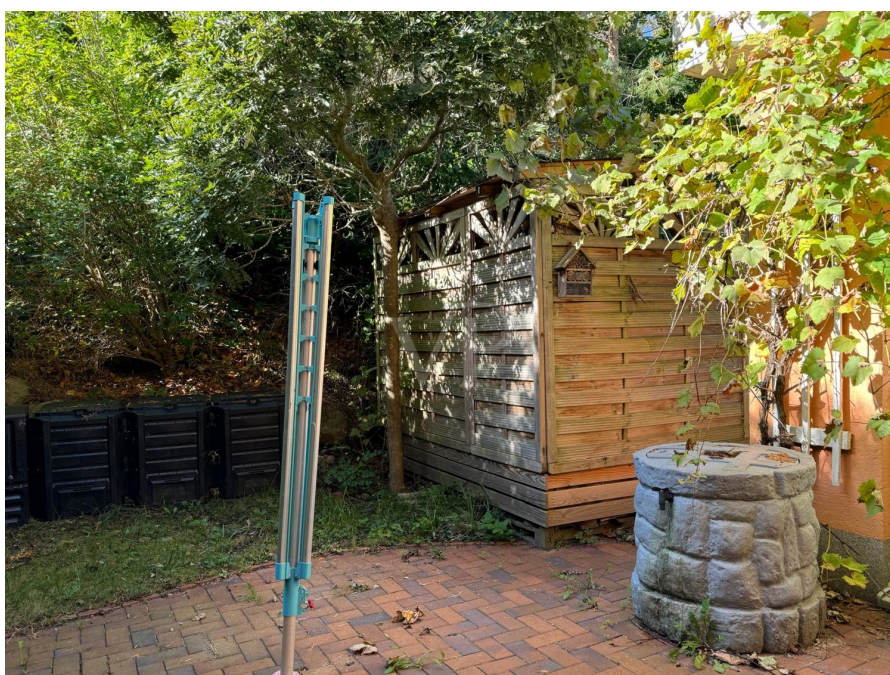
## La propriété





CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété





CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

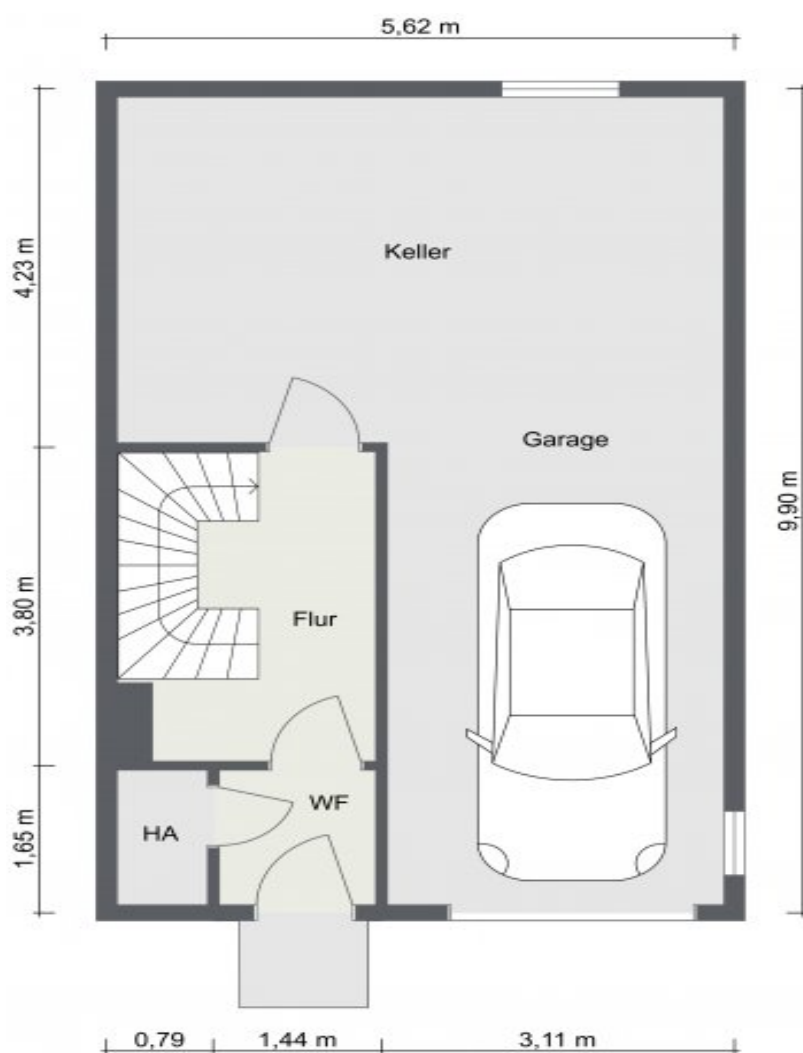
## La propriété



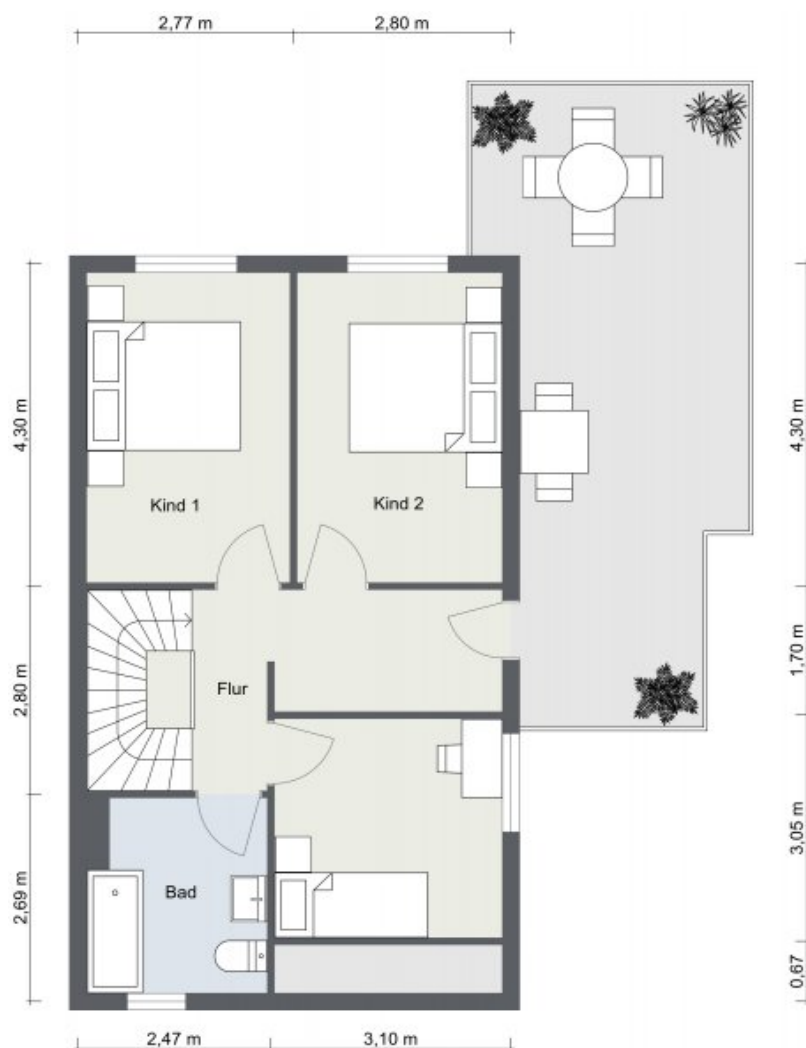


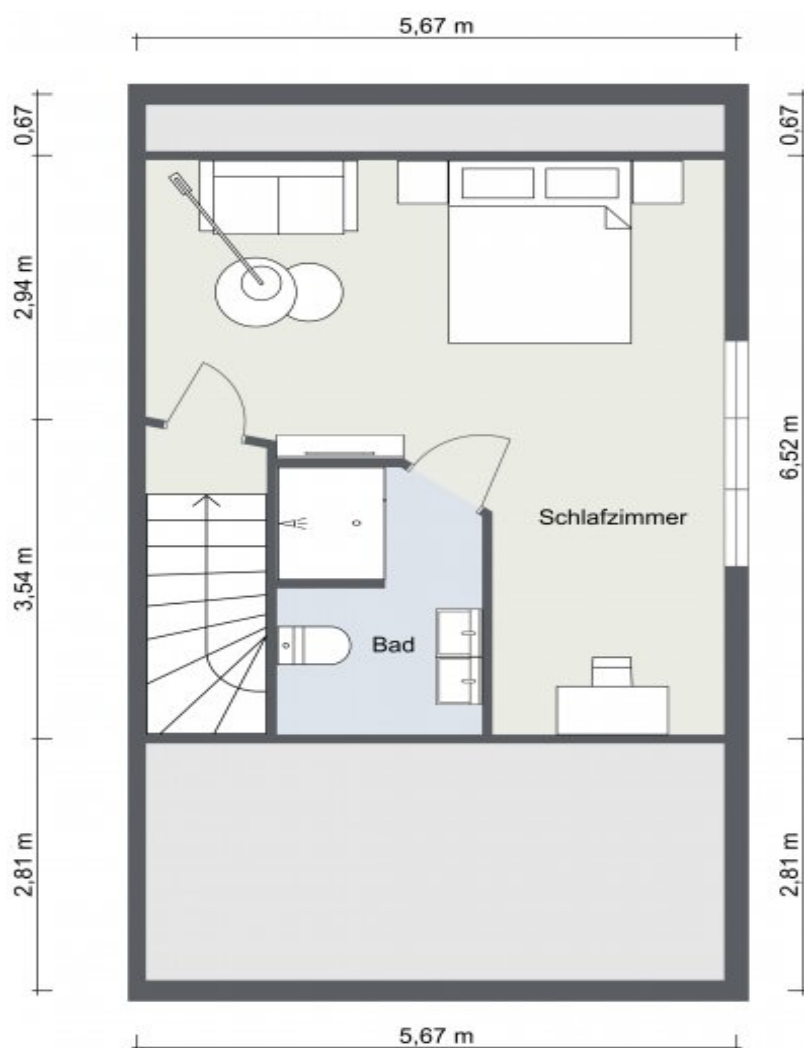
CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## Plans d'étage



















Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus in einer ansprechenden Wohnanlage im Ostseebad Binz. Dieses großzügige Wohnobjekt bietet eine Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 566 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das im Jahr 2000 errichtete Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Diese sind individuell nutzbar, darunter zwei typische Schlafräume und ein zusätzliches Gästezimmer, das auch als Atelier oder Studio dient. Das große Wohn-Esszimmer ist das Herzstück des Hauses und bietet ausreichend Platz für Familienaktivitäten. Angrenzend daran befindet sich ein Wintergarten mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Die offene Küche ist funktional gestaltet und integriert sich nahtlos in den Wohnbereich. Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Im Untergeschoss befindet sich eine Garage, die für zusätzlichen Stauraum und eine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge sorgt. Ein Hausanschlussraum und ein Keller ergänzen die Funktionsräume im unteren Bereich.

Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich des Hauses, der durch einen liebevoll angelegten Garten überzeugt. Hier finden sich zwei Terrassen und ein Balkon, die zum Verweilen im Freien einladen. Der Garten ist mit einer Hecke eingefriedet, welche für eine angenehme Privatsphäre sorgt.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum sowie zu einem Naturschutzgebiet, wodurch sie eine perfekte Balance zwischen Natur und urbaner Infrastruktur bietet.

Die Holzfenster des Hauses sind isolierverglast und tragen zu einem energieeffizienten Wohnen bei. Zudem ist der Wintergarten mit Somfy Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort bieten. Beheizt wird das Haus mit einer Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Die Raumaufteilung und die Lage bieten vielfältige Möglichkeiten für die Nutzung, sei es für eine Familie oder als Mehrgenerationenhaus.

Für ernsthaft Interessierte besteht die Möglichkeit, den Grundriss der Immobilie bei Anfrage einzusehen, um einen detaillierten Eindruck von der Raumaufteilung zu erhalten. Dies ist eine Gelegenheit, sich einen umfassenden Überblick über die Gegebenheiten des Hauses zu verschaffen und eine fundierte Entscheidung zu treffen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen. Ein Blick lohnt sich, um das Potenzial und die Atmosphäre vor Ort zu erleben.

CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz

## Détails des commodités

I Reihendhaus ca. 189 qm I mehreren Etagen I zwei Schlafzimmer I ein Gästezimmer  
Art Ateliers bzw. Studios I großes Wohn-Esszimmer I Wintergarten mit Kamin I offene  
Küche I zwei Badezimmer I ein Gäste-WC I Hausanschlußraum und Keller im  
Untergeschoß I Heizung mit Therme und Boiler Baujahr 2023 I Holzfenster sind  
isolierverglast I Wintergarten mit Somfy Rollläden I Balkon und zwei Terrassen I Garten I  
Garage I mit Hecke eingefriedet I

\*\*\*inklusive Küche\*\*\*

CODE DU BIEN: GP446 - 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 Güttn.

Bademöglichkeit: ca. 20 Gehminuten

Einkaufsmöglichkeit: ca. 15 Gehminuten

Restaurants: ca. 15 Gehminuten

**CODE DU BIEN: GP446 - 18609 Binz**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 78.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODE DU BIEN: GP446 - 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)