

Sellin

# Villa Claire : Une expérience de vie exquise - Appartement Sea Lounge

CODE DU BIEN: GQ023



PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin**

- 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: GQ023 - 18586 Sellin**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	GQ023	Prix d'achat	798.000 EUR
Surface habitable	ca. 103 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	3		
Année de construction	2012		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

## La propriété



CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

## La propriété



CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

## La propriété



CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

## La propriété



CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

## La propriété



CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

## La propriété



CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

## La propriété



CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

## La propriété



**CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin**

## La propriété



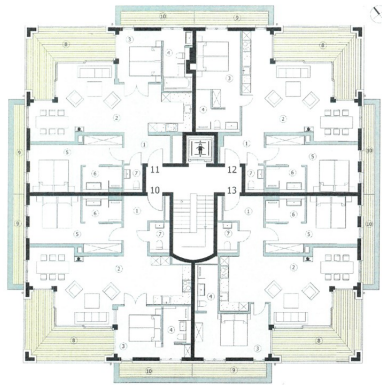
**CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin**

## La propriété



CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin

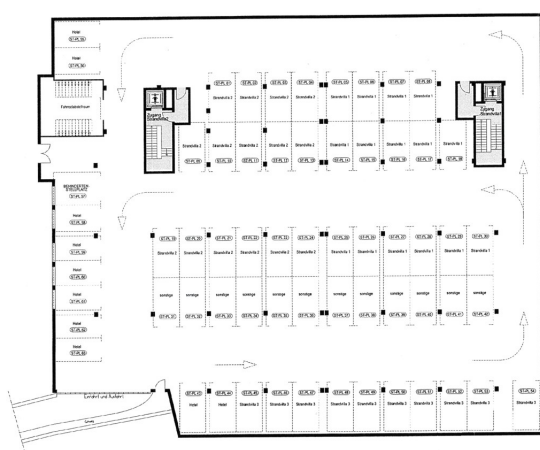
## Plans d'étage



VILLA CLAIRE

3. Obergeschoss

W 10 bis 13



GARAGE

Ebene -1

## KELLER

Ebene -2



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: GQ023 - 18586 Sellin**

## Une première impression

Cet appartement exclusif offre un cadre de vie exceptionnel sur une surface habitable généreuse d'environ 102 m<sup>2</sup>, à deux pas de l'embarcadère de Sellin et directement sur la plage. Achievé en 2012, cet appartement est situé au troisième étage de la prestigieuse Villa Claire, sur les hauteurs de la plage, et séduit par ses pièces baignées de lumière et ses finitions haut de gamme. Le séjour ouvert est équipé d'un chauffage au sol et d'un poêle à bois, créant une ambiance chaleureuse en toute saison. Les grandes baies vitrées laissent entrer une abondante lumière naturelle tout en offrant une vue agréable. Attenant au séjour se trouvent une élégante salle à manger et une cuisine ouverte. Cette dernière est non seulement entièrement équipée, mais aussi dotée d'un large choix de meubles et d'accessoires, pour un confort optimal. L'appartement comprend deux chambres confortables, chacune avec sa propre salle de bains privative. Cette configuration garantit intimité et praticité aux résidents et à leurs invités. Un WC séparé pour les invités souligne le standing de ce bien. Enfin, la spacieuse terrasse est idéale pour se détendre et profiter de l'air marin. La grande piscine commune offre un confort et des loisirs exceptionnels, invitant à la détente. Trois téléviseurs à écran plat assurent un divertissement moderne dans tout l'appartement, tandis qu'une connexion Wi-Fi haut débit garantit des conditions optimales pour le travail numérique et le visionnage de contenus en streaming. Le chauffage central assure une répartition homogène et efficace de la chaleur. Le luxe du mobilier se reflète dans chaque détail et répond aux plus hautes exigences de confort. Située sur les hauteurs de la ville, la Villa Claire est idéale pour ceux qui souhaitent allier le confort d'un appartement haut de gamme à un accès direct aux attractions naturelles et culturelles. La proximité de la jetée de Sellin et de la plage offre de nombreuses possibilités de loisirs : promenades, baignades ou simplement profiter de l'ambiance maritime. Ce bien représente une opportunité exceptionnelle de vivre dans un lieu très prisé, offrant une qualité de vie incomparable. Il convient

aussi bien à une résidence principale qu'à une résidence secondaire de prestige. Une visite vous permettra d'apprécier par vous-même la qualité et l'atmosphère unique de cet appartement. Prenez rendez-vous dès aujourd'hui pour ne pas manquer cette opportunité.

**CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin**

## Détails des commodités

I 102 qm großes exklusives Appartement I dritten Etage I lichtdurchflutete Unterkunft

I hochwertigen Wohnbereich mit Fußbodenheizung und Kaminofen I Essbereich I offene voll ausgestattete Küche I umfangreiche Küchen-, Porzellan- und Accessoire-Einrichtung I

2 Schlafzimmer verfügen jeweils über ein En-suite-Bad I Gäste-WC I W-LAN, drei Flachbildschirm-Fernsehgeräte I bodentiefen Fenster I große Terrasse I großer Poolbereich I Tiefgaragenstellplatz I

\*\*\*Kaufpreis inklusive Möbel: 798.000,- €

zzgl. Tiefgaragenstellplatz: 30.000,- €

**CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin**

## Tout sur l'emplacement

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 wunderschöne Strände mit Gastronomie und Freizeitangebot. Der breite Südstrand, Buchen- und Mischwälder, die Steilküste 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 Wanderer, Radfahrer und Segelfreunde an.

Sellin ist das zweitgrößte Ostseebad der Insel Rügen und verfügt daher über eine hervorragende 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 Gütin.

Entfernungen:

Strand: 50 m

Ortsmitte: ca. 100 m

Einkaufsmöglichkeit: ca. 100 m

Bahnhof: ca. 1,5 km

Fähre: ca. 20 km

**CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 54.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODE DU BIEN: GQ023 - 18586 Sellin**

## 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)