

Baabe

## Maison de vacances confortable près de la mer Baltique : Votre refuge à Baabe

**CODE DU BIEN: JK616**



**PRIX D'ACHAT: 722.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91,5 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 787 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

- 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: JK616 - 18586 Baabe**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	JK616	Prix d'achat	722.000 EUR
Surface habitable	ca. 91,5 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Type de toiture	à deux versants	Modernisation / Rénovation	2021
Pièces	4	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	3	Technique de construction	Charpente en bois
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 7 m <sup>2</sup>
Année de construction	2008	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

**CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	152.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



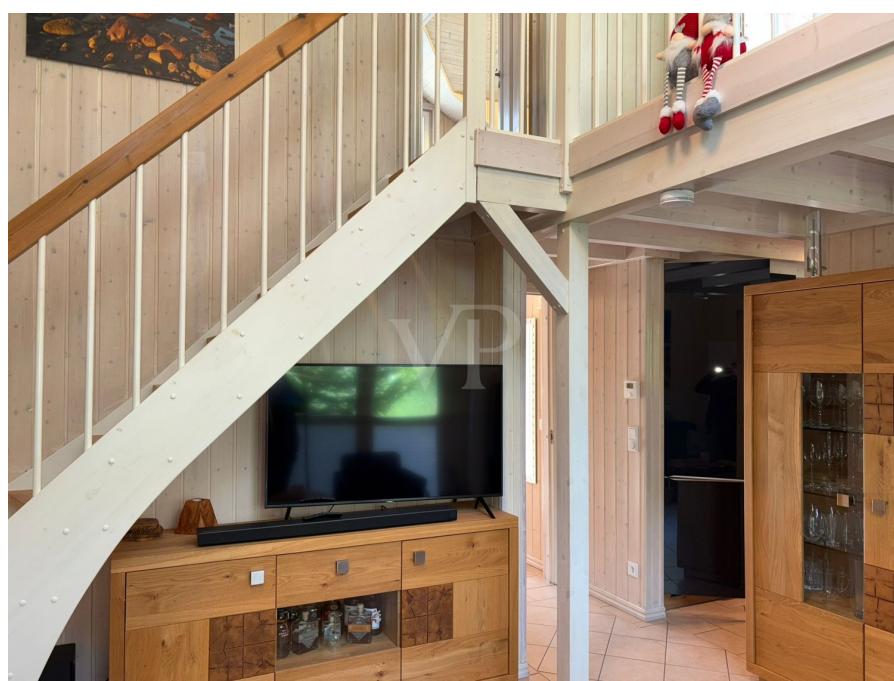
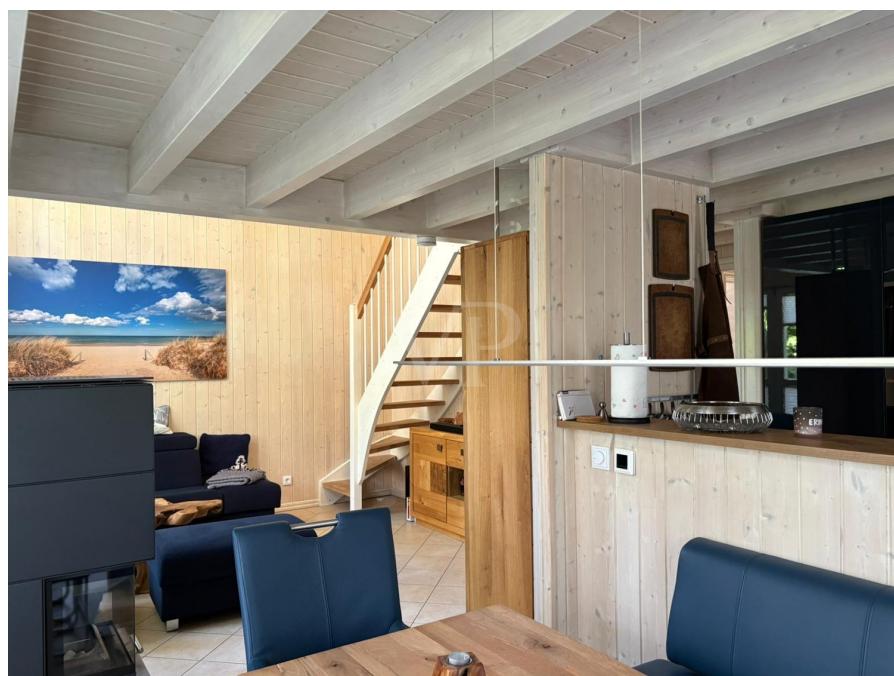
CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



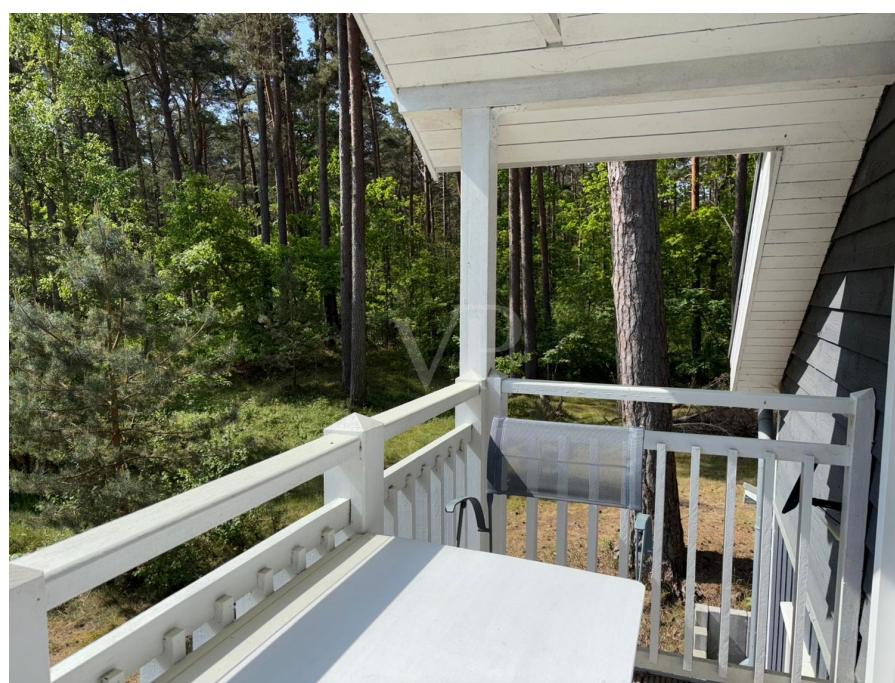
CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## La propriété



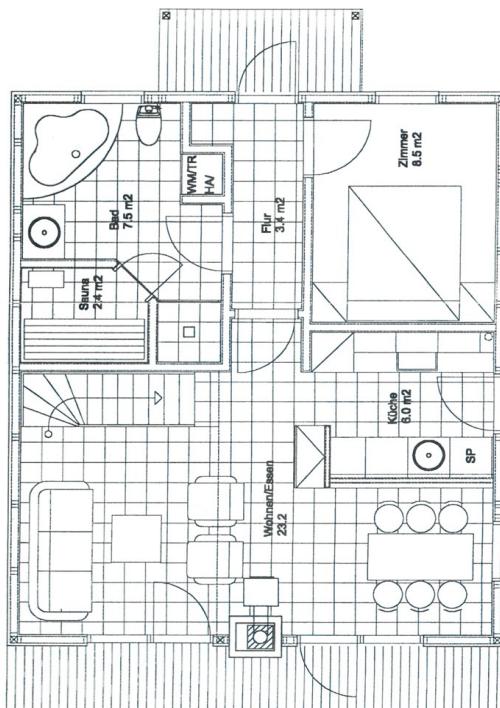
CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

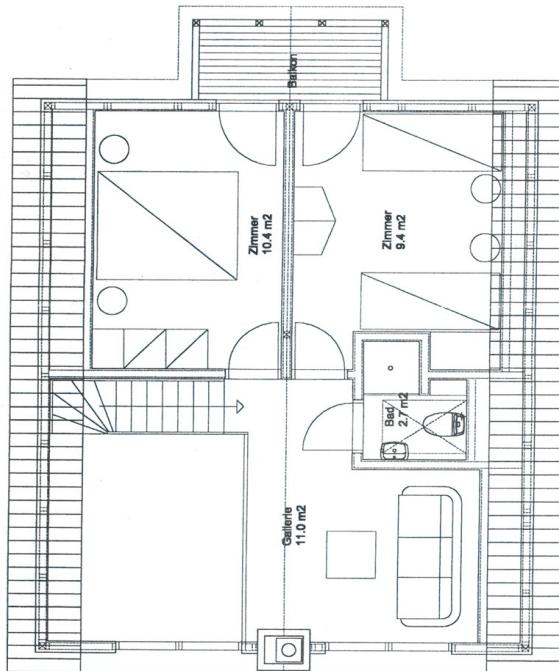
## La propriété

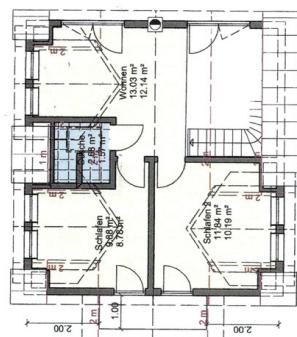


CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe

## 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: JK616 - 18586 Baabe**

## Une première impression

Diese ansprechende Immobilie in skandinavischer Holzbauweise befindet sich im beliebten Ostseebad Baabe, nur etwa 150 Meter vom attraktiven Ostseestrand entfernt. In ruhiger Lage gelegen, bietet dieses Haus ideale Bedingungen sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für entspannte Auszeiten an der See. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 787 m<sup>2</sup> wird auf Erbpachtbasis (99 Jahre) genutzt. Der Standort gehört zu den Top-Ferienadressen auf der schönen Insel Rügen.

Das im Jahr 2008 fertiggestellte frei stehende Ferienhaus besticht durch einen neuwertigen Zustand. Im Jahr 2021 wurde die letzte Modernisierung vorgenommen, was die ohnehin schon hervorragende Beschaffenheit der Immobilie weiter verbessert hat. Die Ausstattung wird als gehoben eingestuft und umfasst moderne Extras wie eine Fußbodenheizung, die in den kalten Monaten ein angenehmes Raumklima sichert.

Der ebenerdige Wohnbereich ist großzügig geschnitten und vereint Wohn- und Kochbereich in harmonischer Weise. Eine Einbauküche bietet viel Komfort und praktische Nutzbarkeit. Ein stimmungsvoller Kamin mit dreiseitigem Sichtfenster schafft eine behagliche Atmosphäre für gemütliche Abende. Von hier aus gelangt man direkt auf die Außenterrasse, die zusätzlichen Raum für Entspannung und gesellige Stunden bietet.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist umfassend ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Eckwanne. Durch ein Fenster fällt natürliches Licht in den Raum. Das Badezimmer bietet außerdem direkten Zugang zu einer Sauna, die Entspannung pur ermöglicht.

Die obere Etage des Hauses beherbergt eine Galerie, von der aus der kombinierte Arbeits- und Schlafräum erreicht wird, welcher flexibel nutzbar ist und ausreichend Platz bietet.

Vom kombinierten Arbeits- und Schlafräum mit angrenzendem Balkon im Obergeschoss ist der Ausblick direkt auf das naheliegende Meer ein Genuss. Hier befindet sich auch ein zusätzliches Bad, das die funktionale Raumaufteilung sinnvoll ergänzt.

Besonderen Wert wurde auf die Details gelegt:

Für die Warmwasserversorgung sorgt ein Durchlauferhitzer, und die Böden sind mit Fliesen und Teppichböden versehen. Ein Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum und ein Außenparkplatz komplettiert die praktische Ausstattung.

Die Immobilie dient nicht mehr der Ferienvermietung, sondern bietet einem neuen



VON POLL  
REAL ESTATE

Besitzer zahlreiche Möglichkeiten, sich in dieser einladenden Umgebung niederzulassen und ein komfortables Wohnerlebnis zu genießen.

Alle Annehmlichkeiten und Highlights der Region liegen in unmittelbarer Nähe und sind gleichermaßen einfach zu erreichen. Die perfekte Mischung aus Komfort und praktischem Nutzen macht diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Wahl für Interessierte, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit Nähe zum Meer sind.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um dieses ansprechende Angebot kennenzulernen und möglicherweise Ihr neues Zuhause zu entdecken.

**CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe**

## Détails des commodités

I Einbauküche inkl. Geräte von Miele I Weinkühlschrank I Wohn-und Kochbereich mit Kamin I Kamin mit dreiseitigen Sichtfenster I Außenterrasse I 1 Zimmer im EG I Badezimmer mit Dusche, Eckwanne I Sauna I Galerie im OG I 1 Schlafzimmer im OG I WC im OG I Balkon I Waschtrockner von Miele I Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer I Fußboden Fliesen im EG, Teppich im OG I Schuppen I Außenparkplatz I

Zusatz:

- \*Die komplette Möblierung ist im Kaufpreis inklusive.
- \*Das Haus ist nicht mehr in der Ferienvermietung.
- \*Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 787 m<sup>2</sup> wird auf Erbpachtbasis (99 Jahre) genutzt.
- \*2019 Umbau bzgl. Vergrößerung der Dachgaube.
- \*Im Jahr 2021 wurde das Dach komplett neu gedeckt inklusive Be,- und Entlüftung.

**CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe**

## Tout sur l'emplacement

Das Ostseebad Baabe befindet sich im südöstlichen Teil der Insel Rügen, auf der Halbinsel Mönchgut. Es ist ein ehemaliges Fischerdorf mit historischem Dorfkern und besonders feinem Sandstrand. Liebenvoll sanierte Reetdachhäuser und Villen natürlich im Stil der Bäderarchitektur prägen das Bild des Ostseebades. Einzigartig sind die hügeligen Heidelandschaften und die weitläufigen Strände.

Entfernungen vom Haus:

Strand ca. 150 m  
Cafés, Geschäfte, Restaurants ca. 500 m  
Bahnhof Binz ca. 13 km  
Inselhauptstadt Bergen ca. 20 km

**CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 152.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: JK616 - 18586 Baabe**

## 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)