

**Binz**

# Appartement moderne avec mobilier de haute qualité, situé en première ligne de la plage de la mer Baltique.

**CODE DU BIEN: HU515**



**PRIX D'ACHAT: 365.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz**

## En un coup d'œil

|                               |                                       |                                     |  |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>HU515</b>                          | <b>Prix d'achat</b>                 | <b>365.000 EUR</b>   |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>           | <b>Type</b>                         | <b>Etage</b>   |
| <b>Étage</b>                  | <b>4</b>                              | <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Pièces</b>                 | <b>3</b>                              | <b>Modernisation / Rénovation</b>   | <b>2016</b>  |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>2</b>                              | <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>  |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>1</b>                              | <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>  |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1936</b>                           | <b>Aménagement</b>                  | <b>Piscine</b>   |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>1 x parking à plusieurs étages</b> |                                     |  |

**CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz**

## Informations énergétiques

|                          |                      |                              |                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage par le sol | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                  |                              |                      |

CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



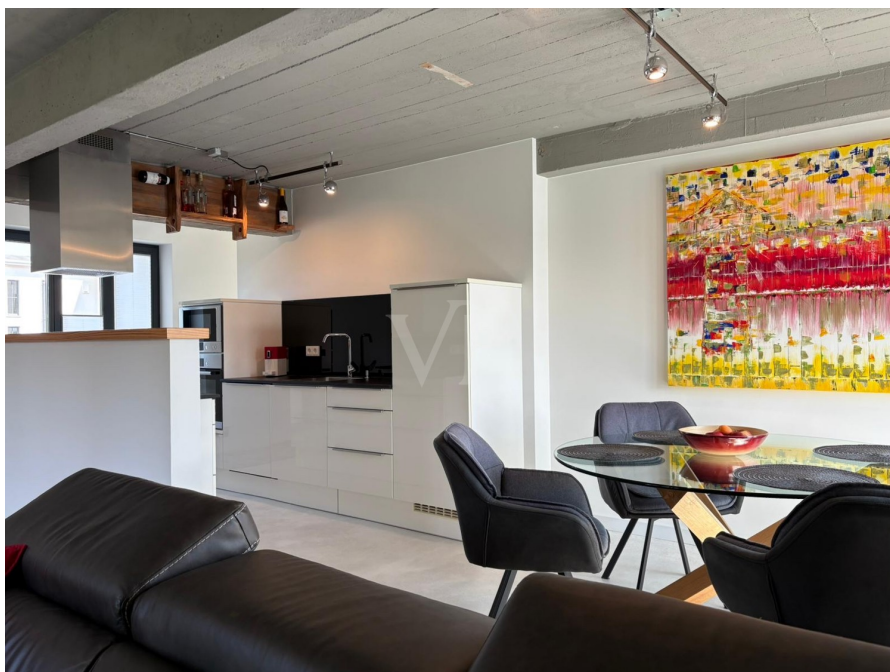
CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## La propriété



CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz

## Plans d'étage

HAUS PRORA AQUA 6 – WE 24 – 4.OG  
WOHNLÄCHE CA. 79 QM

- |                   |             |
|-------------------|-------------|
| 1. FLUR           | CA. 10,2 QM |
| 2. SCHLAFZIMMER   | CA. 10,1 QM |
| 3. SCHLAFZIMMER   | CA. 11,6 QM |
| 4. BAD            | CA. 3,6 QM  |
| 5. WÖHNER & KÜCHE | CA. 43,3 QM |



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: HU515 - 18609 Binz**

## Une première impression

Diese äußerst gepflegte Etagenwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gebäudes, das im Jahr 1936 erbaut und 2016 umfassend kernsaniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss bietet diese Immobilie den passenden Rahmen für unterschiedliche Lebenskonzepte – sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnsitz oder für langfristige Vermietung.

### **\*\*Lage und Umgebung:\*\***

Die Wohnung befindet sich am beliebten Prora Südstrand, nur etwa 100 Meter vom Strand entfernt. Die Nähe zur Ostsee sowie zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht sie besonders attraktiv. Allein die gute Anbindung sowie das maritime und das gepflegte Umfeld sprechen für sich.

### **\*\*Grundriss und Raumaufteilung:\*\***

Der offene und großzügige Wohnbereich schafft eine helle und einladende Atmosphäre. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuellen Rückzugsraum. Das moderne Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet; dabei ist die extra breite, rollstuhlgerechte Badtür ein gern gesehenes Detail, das Komfort und Barrierefreiheit verbindet.

### **\*\*Ausstattung und Komfort:\*\***

Die bereits im Kaufpreis enthaltene Küche überzeugt mit hochwertigen Bosch-Geräten: Ein großes Kochfeld mit Ceran-Induktionsfläche, Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Mikrowelle sowie Geschirrspüler sorgen für volle Flexibilität im Alltag. Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum und unterstreichen die Funktionalität des Raumkonzepts. Die Fenster sind mit 3-fach Verglasung ausgeführt und bieten so eine sehr gute Energieeffizienz. Das charakteristische Industriedesign mit Betonfußboden und Decken in historischer Sichtbetonschalung verbindet zeitlose Optik mit aktuellem Wohnkomfort. Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden.

### **\*\*Weitere Besonderheiten:\*\***

Zu den zusätzlichen Nutzflächen zählen ein Kellerraum mit Fenster im 2. Obergeschoss, in der 4. Etage ein Waschmaschinenraum mit eigenem, zur Wohnung gehörenden Waschmaschinenanschluss und separatem Wasser und Stromzähler sowie ein Fahrrad- und

**Müllraum im zum Objekt gehörenden Parkhaus. Für Ihr Fahrzeug steht ein überdachter PKW-Stellplatz zur Verfügung.**

**\*\*Energie und Technik:\*\***

**Die zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit und entspricht aktuellen technischen Standards. Die Ausstattung wird in der Kategorie „gehoben“ geführt.**

**\*\*Fazit:\*\***

**Hier erwartet Sie eine moderne Wohnung in einem historischen Gebäude, die zeitgemäße Wohnansprüche und stilvolles Ambiente vereint. Die hochwertige Ausstattung und der kurze Weg zum Strand machen dieses Angebot besonders attraktiv. Gern stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.**

**CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz**

## **Détails des commodités**

**4. Obergeschoss I Massivbau/Denkmalschutz I Erst, Zweitwohnsitz oder für langfristige Vermietung I PKW-Stellplatz überdacht I Einbauschränke I Küche inklusive im Kaufpreis I Küche mit Boschgeräten, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler, Backofen, Kochfeld mit Ceran-Induktionsfeld I Bad mit ebenerdiger Dusche I Badtür rollstuhlgerecht I Fenster mit 3-fach Verglasung I Decken mit historischer Sichtbetonschalung I Industrie-Design I Fußbodenheizung I Betonfußboden I 4. Etage Waschmaschinenraum mit eigenem, zur Wohnung gehörenden Waschmaschinenanschluss und separatem Wasser und Stromzähler I Keller mit Fenster im 2. Obergeschoss I Fahrradraum und Müllraum im Parkhaus I Hauseigene Poolanlage I**

**\*\*\*Die Wohnung ist nicht vermietet und steht sofort nach dem notariellen Abschluss zur Verfügung.\*\*\***

**\*\*\*Möbel nach Vereinbarung\*\*\***

**CODE DU BIEN: HU515 - 18609 Binz**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Binz auf Rügen wurde mit dem Ortsteil Prora erweitert. Prora befindet sich direkt an der Ostseeküste im Zentrum der Prorer Wiek.

Dies gilt insgesamt als größtes 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.

Die 4 km. lange Binzer Flaniermeile verläuft parallel zum feinen Sandstrand und verbindet das Binzer Zentrum direkt mit dem OT Prora.

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

Aufgereiht wie eine Perlenkette zieren sie die 3,2 km lange Strandpromenade. Buntes Menschengewimmel, frischer Seewind, Strandrummel - der Kurort Binz ist ein Magnet für Erholungsbedürftige, Badelustige und Sonnenhungrige.

Hier genießt der Gast ein bisschen städtisches Flair und die berühmte Strandpromenade mit den wunderschönen Villen im Stil der Bäderarchitektur, die originalgetreu restauriert worden sind und heute zum größten Teil Ferienwohnungen und Hotels beherbergen. Man spürt wieder den Luxus, der Binz bereits zu Anfang seiner Karriere als Badeort auszeichnete.

Das größte Ostseebad der Insel Rügen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstr. B96 führt direkt vom Rügendamm zur Inselhauptstadt Bergen. Von da erreichen Sie Binz/ Prora 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.

**Prora:**

Strand: ca. 100 m

Einkaufsmöglichkeit: ca. 900 m

Binz Zentrum: ca. 5 km

Bergen: ca. 13 km

**CODE DU BIEN: HU515 - 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)**