

Sellin

Retraite élégante avec ambiance cheminée, soleil et piscine

CODE DU BIEN: ZK265



PRIX D'ACHAT: 798.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128,6 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: ZK265 - 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: ZK265 - 18586 Sellin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	ZK265
Surface habitable	ca. 128,6 m²
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	798.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	55.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2008

CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



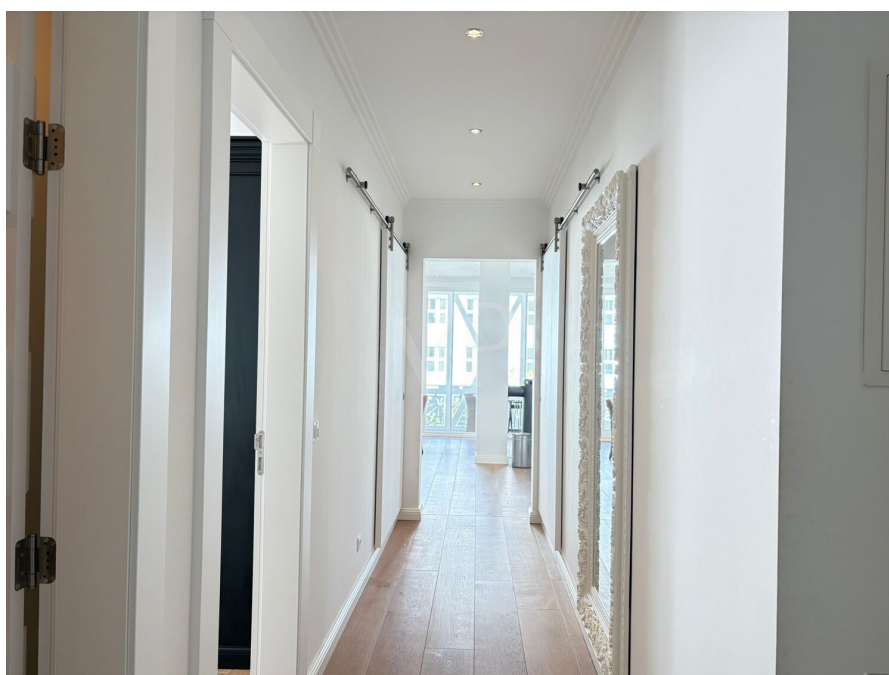
CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



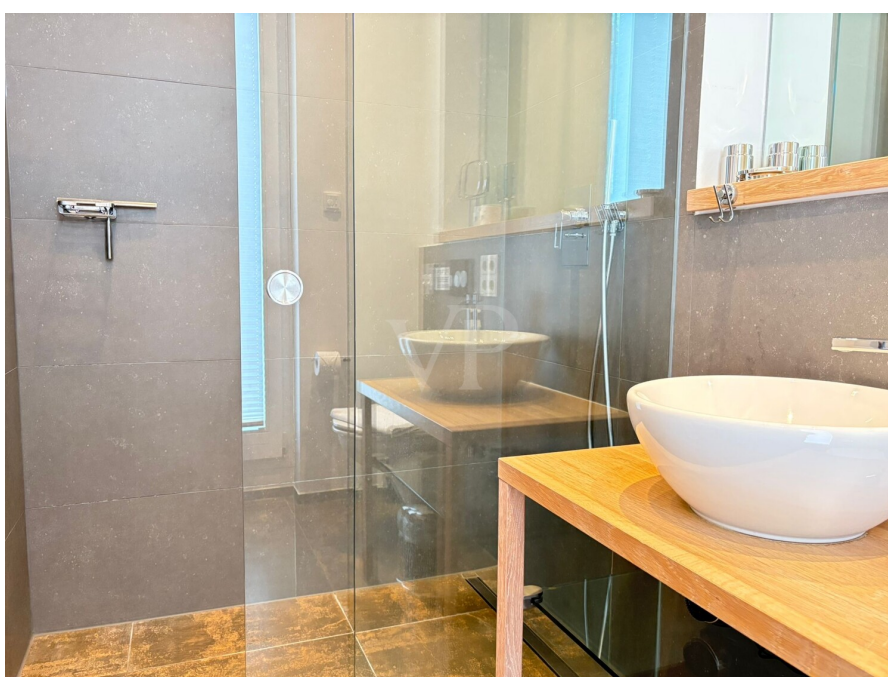
CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



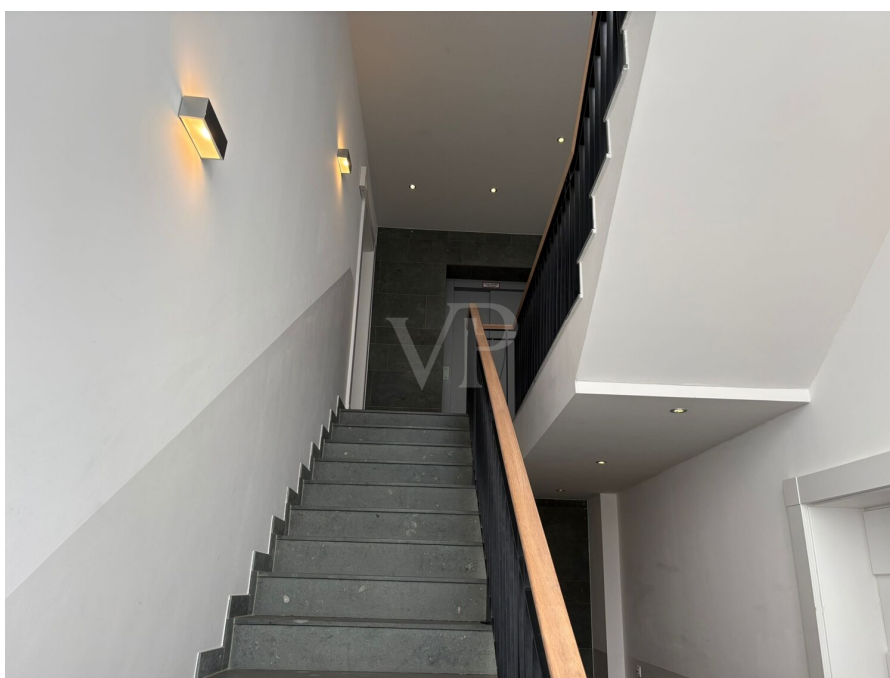
CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



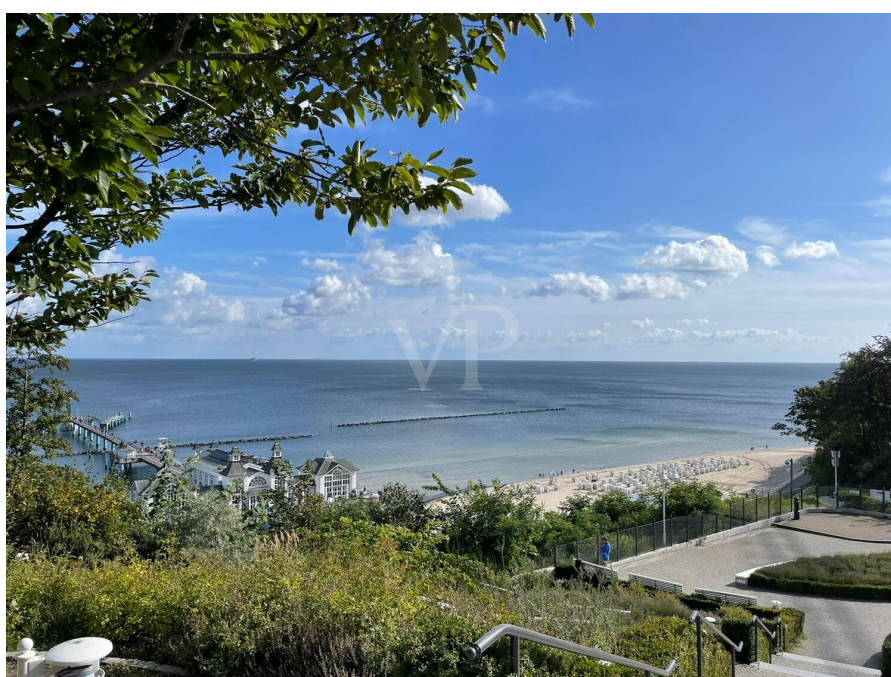
CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

La propriété



CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

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: ZK265 - 18586 Sellin

Une première impression

****Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit gehobener Ausstattung, großzügigen Außenflächen und Pool****

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Eigentumswohnung, die sich im zweiten Obergeschoss der modernen Villa Johannas aus dem Jahr 2008 an der traditionsreichen Wilhelmstraße befindet. Diese großzügige 3-Raum-Wohnung besticht nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihren gepflegten Zustand, der dem Charakter einer neuwertigen Immobilie entspricht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 128,6 m² bietet das Appartement eine komfortable Größe für anspruchsvolle Eigennutzer oder als wertbeständige Zweitwohnung. Direkt vom Flur, der mit Garderobe und Gäste-WC ausgestattet ist, gelangen Sie in den weitläufigen Wohn-Essbereich von ca. 56 m². Dieser lichtdurchflutete Mittelpunkt der Wohnung überzeugt mit einem Kaminofen, Natur- und Erdtönen in der Möblierung, klassisch-moderner Einrichtung, einem großen Echtholz-Esstisch, Flachbild-TV, Musikanlage sowie direktem Zugang zu einem der beiden überaus großzügigen Balkone.

Die offen gestaltete Küche lässt keine Wünsche offen: Hier finden Sie einen freistehenden Kochblock mit Induktionsherd (vier Zonen), Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle sowie einen Kühlschrank mit Gefriermöglichkeit. Hochwertige Materialien und harmonisch abgestimmte Farben schaffen ein ansprechendes Gesamtbild.

Die beiden Schlafzimmer bieten jeweils ein Cocoon-5-Sterne-Deluxe-Doppelbett sowie Flachbild-TVs. Jedes verfügt über ein eigenes, hochwertig ausgestattetes Duschbad mit modernen Armaturen und WC. Eines der Schlafzimmer ist raffiniert durch eine fast raumhohe Doppelschiebetür aus charaktervollem Holz vom Bad getrennt.

Die Außenflächen präsentieren sich vielseitig und attraktiv: Zwei große Sonnenbalkone mit jeweils rund 15 m² laden zum Entspannen ein, wobei einer zur Südseite mit Mittags- und Nachmittagssonne und der andere zur Westseite mit Abendsonne ausgerichtet ist. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 20 m² große Terrasse zur Nordostseite, die mit einem Sichtschutz und hochwertigen Terrassenmöbeln ausgestattet ist.

Jeder Raum verfügt über einen Zugang zum jeweiligen Balkon oder zur großzügigen Terrasse.

Technisch ist die Wohnung durchdacht konzipiert und bietet Fußbodenheizung in allen Räumen, ebenso wie einen schnellen WLAN-Internetzugang. Ein moderner Aufzug führt

bequem vom Eingangsbereich bis zur Wohnung, die ebenso über einen eigenen Tiefgaragenstellplatz, Abstellraum sowie Fahrradunterstellmöglichkeiten verfügt.

Für zusätzliche Lebensqualität sorgt der gemeinschaftlich nutzbare, saisonale Outdoor-Pool, der an warmen Tagen Erfrischung bietet.

Diese Wohnung verbindet gehobene Ausstattung, ein angenehmes Raumgefühl und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer begehrten Wohnlage an der Wilhelmstraße. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gern einen Termin für eine ausführliche Präsentation.

CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

Détails des commodités

I 3-Raum-Appartement I 2. Obergeschoss I Flur mit Gäste-WC und Garderobe I Wohnbereich mit ca. 56 m², Kaminofen und Essbereich mit Holz-Esstisch, Flachbild-TV, Musikanlage I frei stehender Kochblock I Küche mit Dunstabzug, Herd-Induktion, 4 Zonen, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank mit Gefriermöglichkeit I 2 Schlafzimmer jeweils mit Flachbild-TV und Cocoon 5-Sterne-Deluxe Doppelbett und einem eigenen Duschbad/WC I hochwertigen Armaturen I 2 ca. 15 m² große Balkone I ca. 20 m² große Terrasse zur Nord-Ostseite mit Sichtschutz I Terrassenmöbel I W-LAN-Internet-Zugang I Tiefgaragenstellplatz I Abstellraum I Fahrradunterstellmöglichkeit I Gemeinschafts-Pool (outdoor, saisonal) I ***Tiefgaragenstellplatz, Möbel/Inventar im Kaufpreis inklusive.***

CODE DU BIEN: ZK265 - 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 sehr schöne Strände mit Gastronomie und Freizeitangebot. Sowohl der breite Südstrand als auch die Steilküste, Buchen- und Mischwälder 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 Wander-, Radel- und Segelfreunde an.

Sellin ist das zweitgrößte Ostseebad der Insel Rügen und verfügt daher über eine sehr gute 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 Gütlin.

CODE DU BIEN: ZK265 - 18586 Sellin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: ZK265 - 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

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

www.von-poll.com