

Ostseebad Binz

# Casa a schiera nella località turistica di Binz sul Mar Baltico: casa confortevole con pacchetto completo di arredamento

Codice oggetto: GB059



PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 178 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	GB059
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 47 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

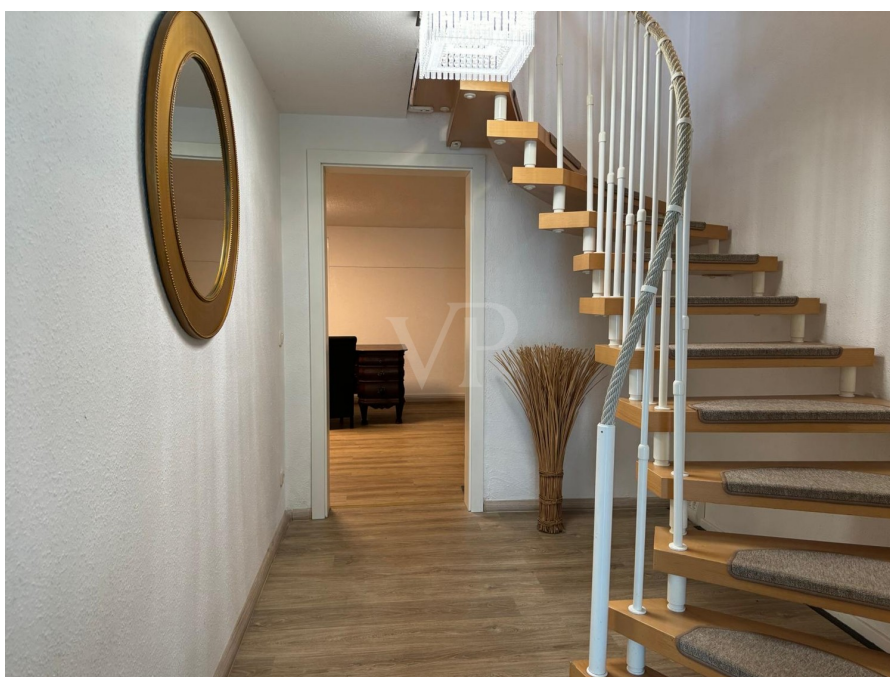
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	91.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.09.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999



Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà



Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà





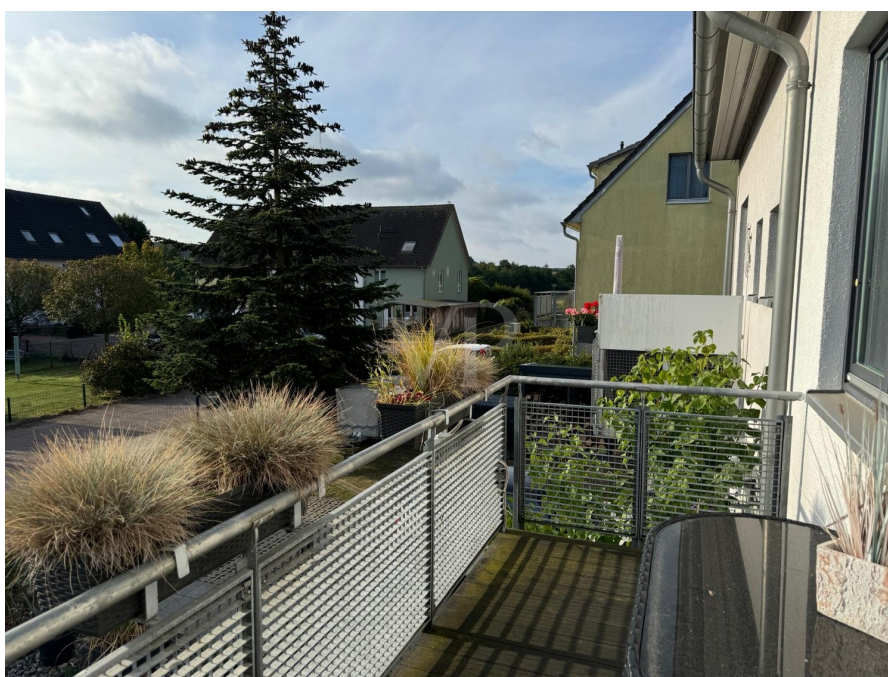
Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà



Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

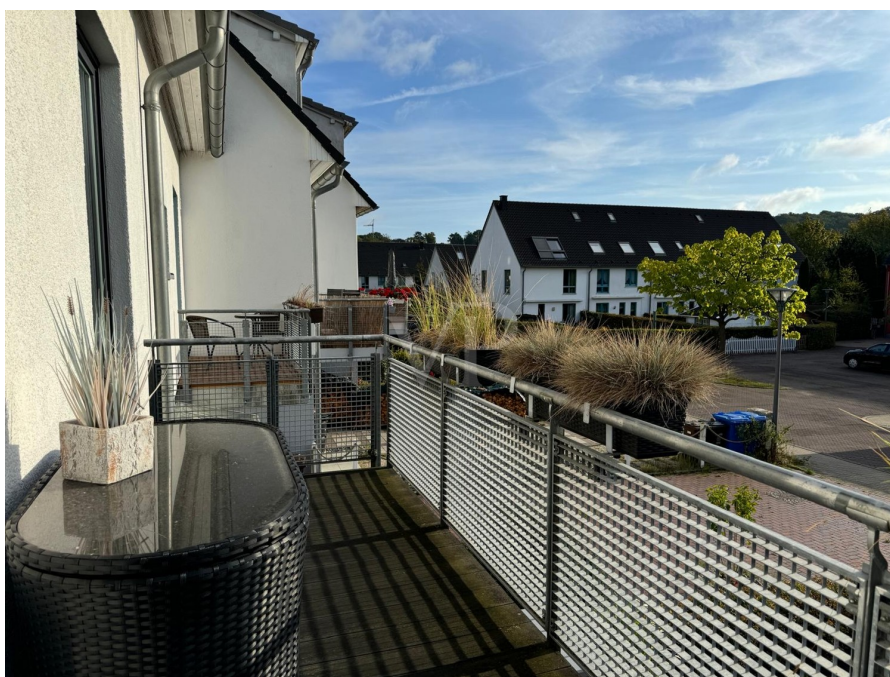
## La proprietà





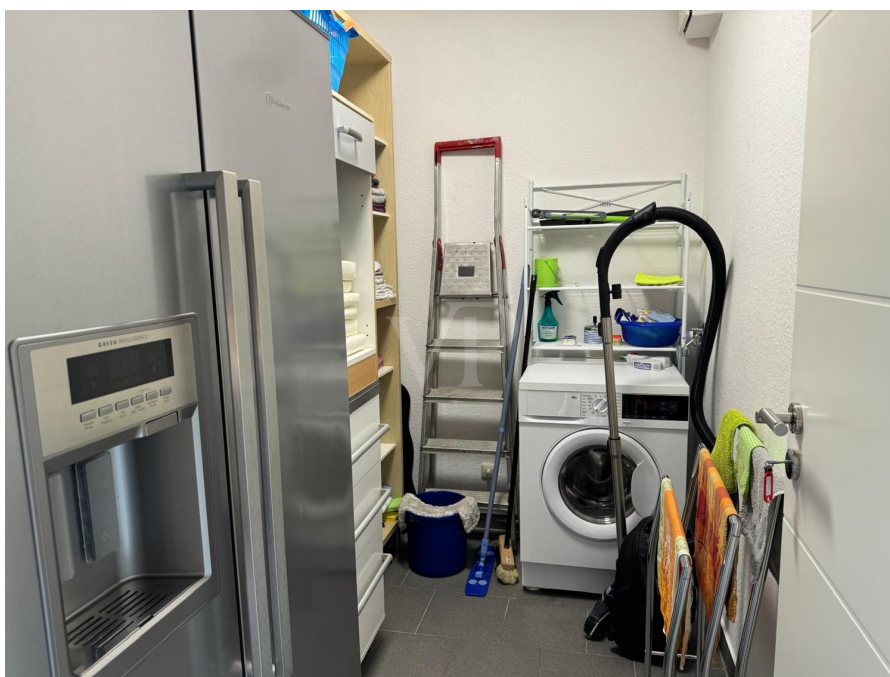
Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà



Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà





Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà





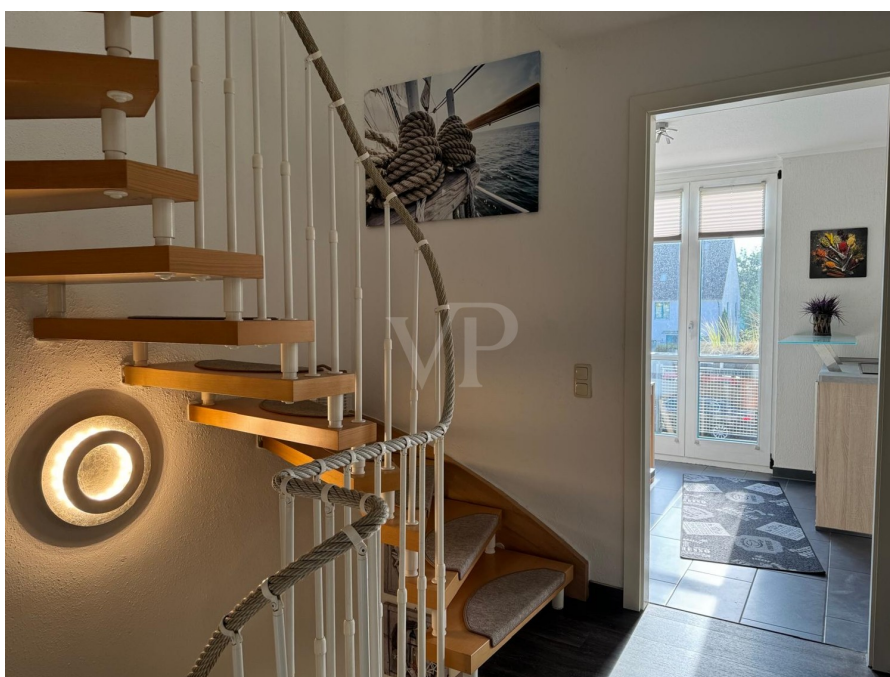
Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà



Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà





Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà



Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà





Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà



Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà





Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà





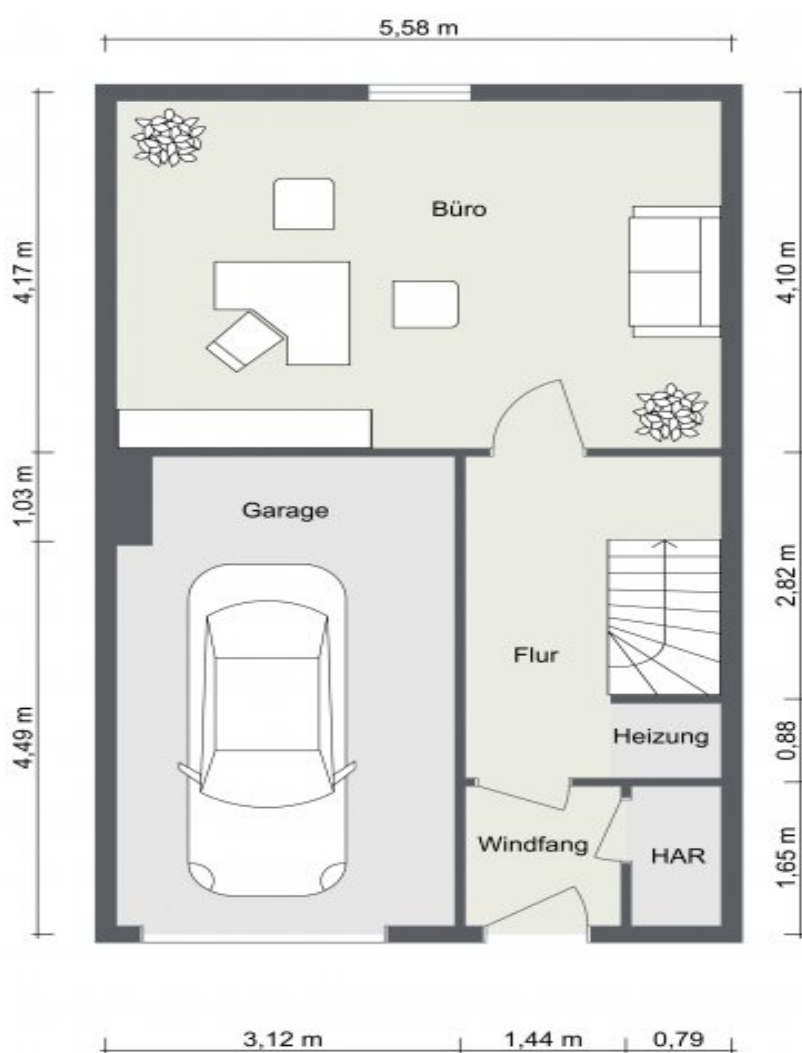
Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## La proprietà

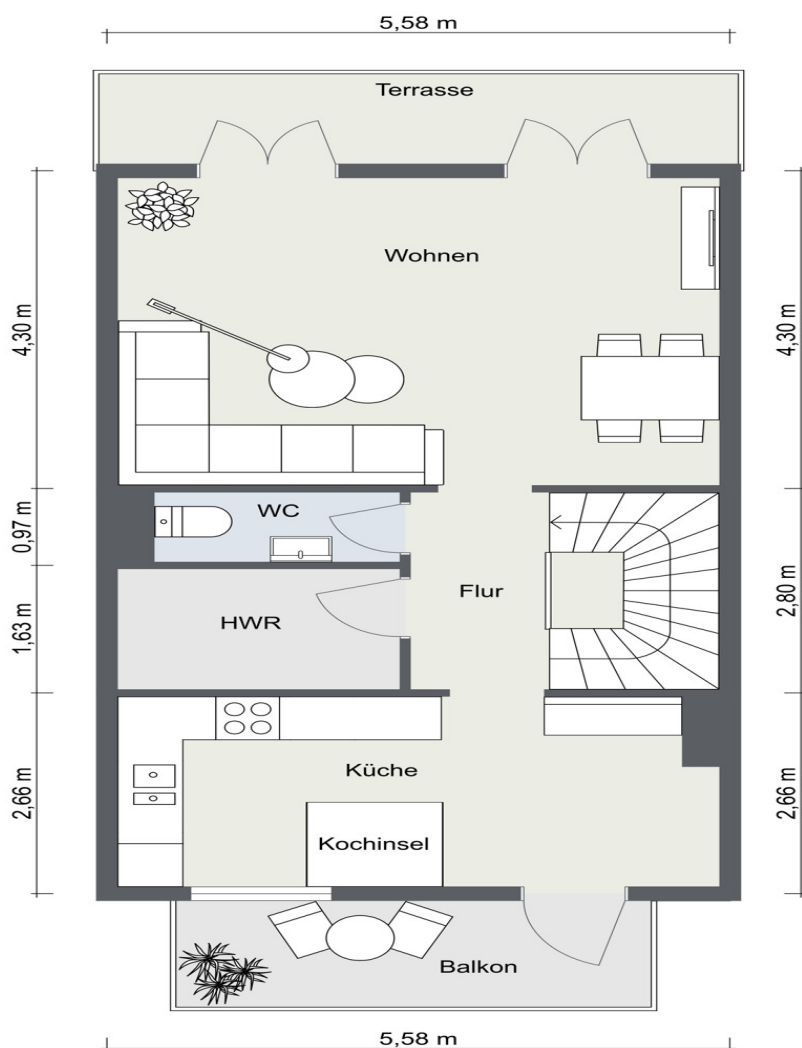


Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

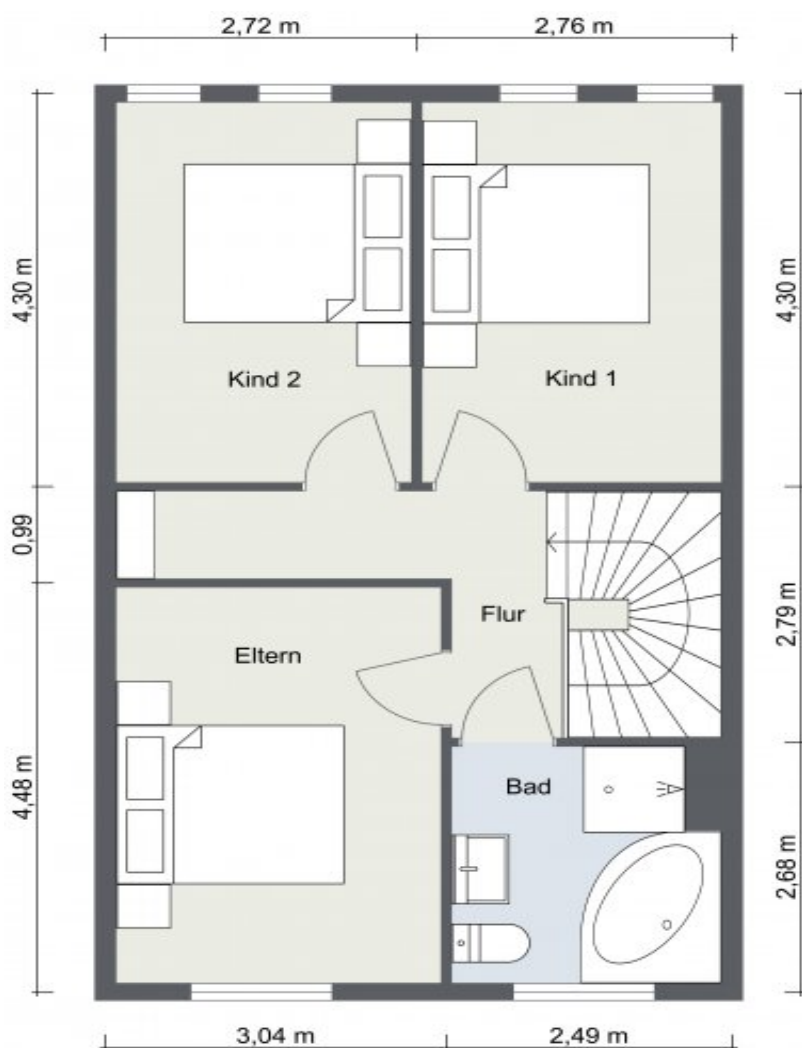
## Planimetrie



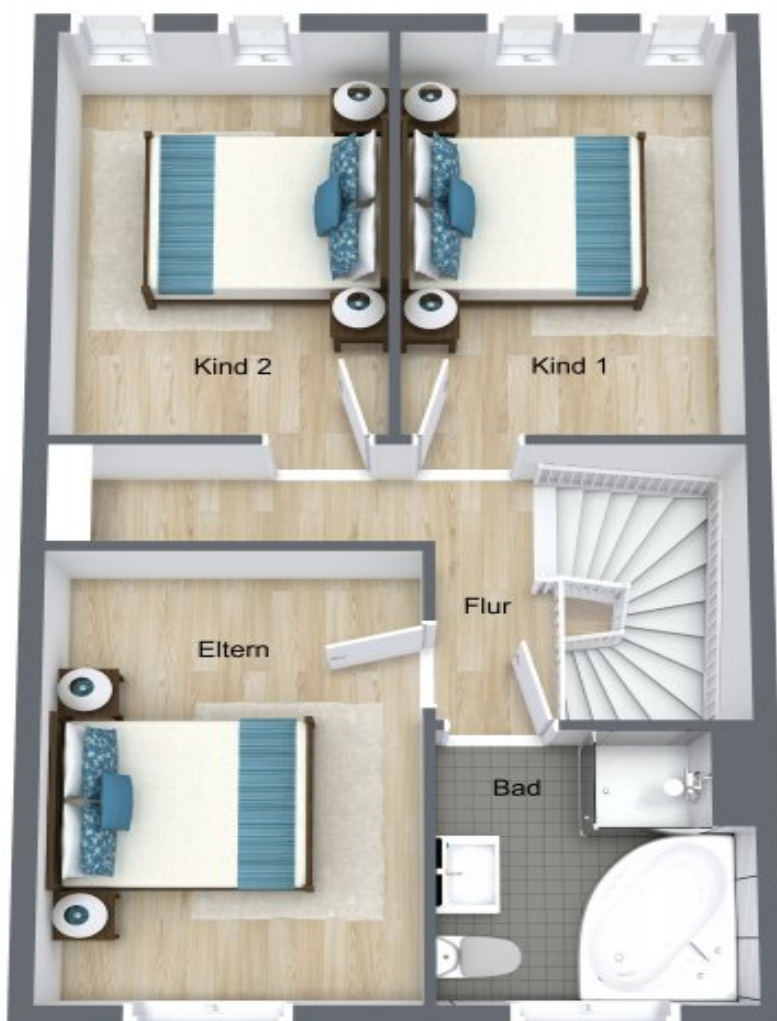












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## Una prima impressione

### **\*\*Reihenmittelhaus im Ostseebad Binz\*\***

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus im beliebten Ostseebad Binz. Die Immobilie wurde im Jahr 1999 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Eine umfassende Modernisierung der Immobilie fand zuletzt im Jahr 2020 statt. Mit einer Wohnfläche von ca. 98,28 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus komfortablen Wohnraum auf drei Etagen.

### **\*\*Raumaufteilung und Ausstattung:\*\***

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und ein Gäste-WC. Im Erdgeschoss betritt man das Haus über einen freundlichen Eingangsbereich, der über den Flur in das großzügige Büro führt. In der 1. Etage befindet sich eine Küche inklusive Einbauküche, welche direkt mit dem Balkon verbunden ist, um sich so ein kleines Stück Natur ins Leben zu holen. Weiterhin gibt es in der 1. Etage einen Hauswirtschaftsraum, ein Gäste-WC sowie ein Wohnzimmer mit anschließender Außenterrasse und Garten.

Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafräume sowie ein Badezimmer, welches mit Dusche und einer Wanne ausgestattet ist. Im Erdgeschoss steht zusätzlicher Platz zur Verfügung. Der hintere Raum wurde zu einem Büro umgebaut und bietet somit optimale Bedingungen für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten.

### **\*\*Bodenbeläge und Materialien:\*\***

Der Innenbereich des Hauses ist mit hochwertigen Böden ausgestattet. Im Wohnzimmer und den Schlafbereichen wurde Vinyl und Laminat verlegt, während Küche und Badezimmer über pflegeleichte Fliesenböden verfügen.

### **\*\*Zusätzliche Features:\*\***

Eine Ausbaureserve im Dachgeschoss bietet zusätzliche Wohn- oder Lagerfläche, die nach eigenen Vorstellungen genutzt werden kann. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus.

### **\*\*Außenbereich:\*\***

Zum Haus gehört ein kleiner, pflegeleichter Garten, der an warmen Tagen als zusätzlicher Lebensraum genutzt werden kann. Eine Garage bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum. Vor dem Haus befinden sich zusätzlich 2 Pkw-

Stellplätze.

**\*\*Lage und Umfeld:\*\***

Die Lage im Ostseebad Binz bietet eine hervorragende Ausgangsposition. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Gleichzeitig gewährleisten die Nähe zur Ostsee und die naturnahe Umgebung ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Freizeitwert.

Dieses Reihenmittelhaus kombiniert moderne Ausstattung mit einem durchdachten Raumkonzept. Die neuwertige Beschaffenheit und die hochwertigen Materialien machen es zu einer attraktiven Wahl für Familien oder Paare, die eine Immobilie in einer stark nachgefragten Lage suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## Dettagli dei servizi

Reihenmittelhaus auf 3 Etagen | Baujahr 1999 | Renovierung 2020 | 4 Zimmer:  
Wohnzimmer | Einbauküche  
mit Essbereich | Hauswirtschaftsraum (HWR) | Gäste-WC im 1. Obergeschoss | 1 Bad  
mit Dusche und Badewanne |  
3 Schlafzimmer im 2. Obergeschoss | Ausbaureserve im Dachgeschoss | Boden mit  
Vinyl, Fliesen, Laminat | Abstellraum im Erdgeschoss umgebaut zum Büro | kleiner  
Garten | Garage |

Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## Tutto sulla posizione

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 Gütin.

Bademöglichkeit: ca. 15-20 Gehminuten

Einkaufsmöglichkeit: ca. 15 Gehminuten

Restaurants: ca. 10-15 Gehminuten

Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.9.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: GB059 - 18609 Ostseebad Binz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)