

Ostseebad Sellin

# Penthouse Nr. 13 / WE 1 zwischen Ostsee und Selliner See – stilvoll genießen

*Codice oggetto: LM779*



**PREZZO D'ACQUISTO: 708.345 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 133,65 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin**

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

Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	LM779
Superficie netta	ca. 133,65 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 15000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	708.345 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Impianto di cogenerazione	Consumo energetico	53.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.06.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



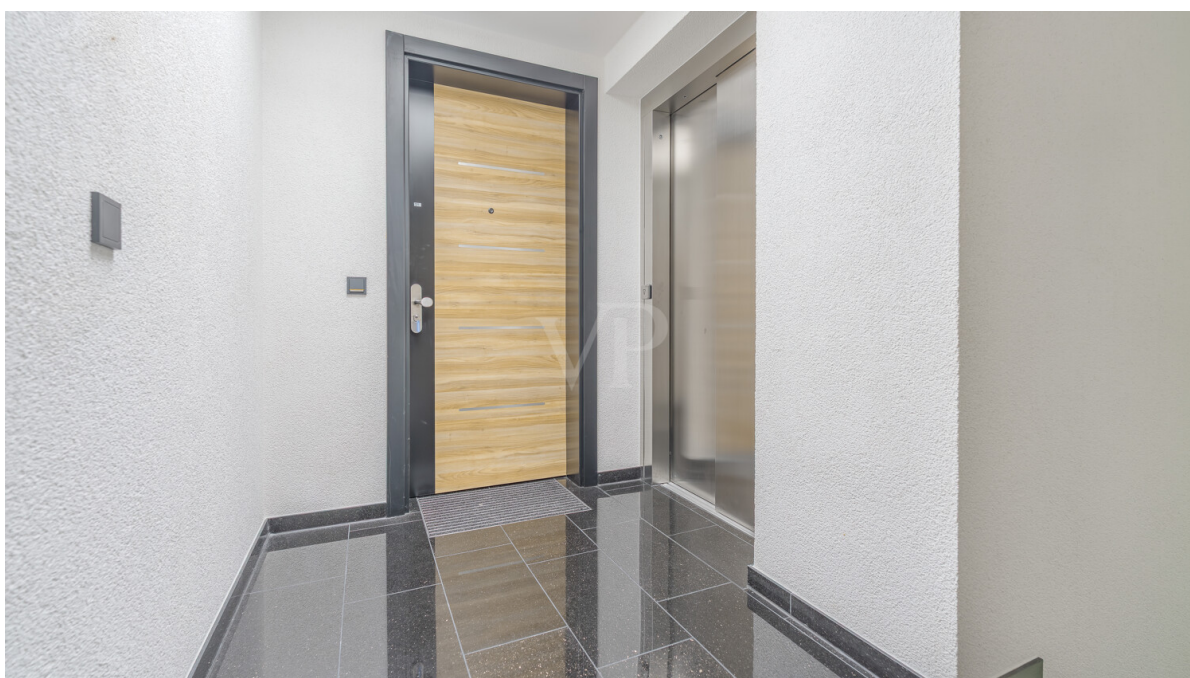
Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

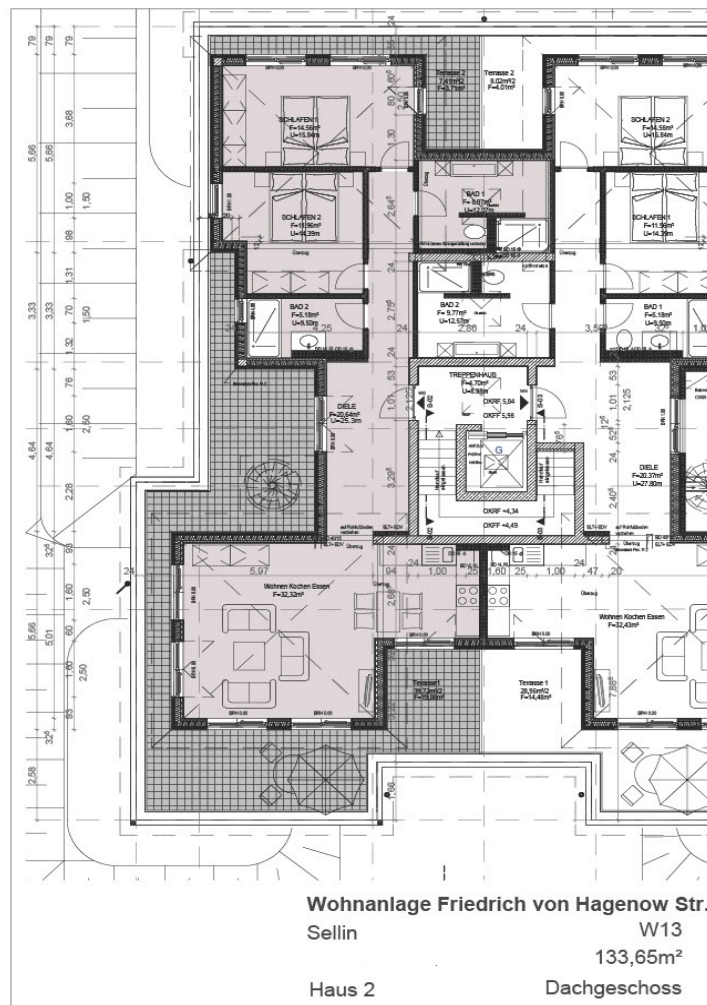
## La proprietà



Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin

## 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: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause zwischen Selliner See und Ostsee:

Diese exklusive Eigentumswohnung (Penthouse Nr. 13 / WE 1) bietet modernes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Region. Das Penthouse mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 133,65 m<sup>2</sup> umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, und überzeugt durch zeitgemäßes Design sowie eine gehobene Premium-Ausstattung. Die Immobilie ist Teil eines Neubauprojekts, das 2024 fertiggestellt wurde, sodass Sie hier den Erstbezug in einer absolut neuwertigen Umgebung genießen können.

Die Architektur spiegelt das klare, moderne Design wider, das alle Bereiche der Wohnung durchzieht. Lichtdurchflutete Räume entstehen durch überwiegend bodentiefe Fensterelemente, die nicht nur für Helligkeit sorgen, sondern auch einen attraktiven Blick auf den Selliner See ermöglichen. Die großzügigen, lichten Raumhöhen unterstützen das offene Wohngefühl und schaffen eine entspannte Atmosphäre.

Das Penthouse bietet eine hochwertige Innenausstattung, sowohl funktional als auch stilvoll. Edle Parkettböden in den Wohnräumen sorgen für ein angenehmes Ambiente, während die Fußbodenheizung mit individuell regulierbaren Einzelraumthermostaten in jedem Raum für Wohlbehagen sorgt. Die Fenster verfügen über innliegende Platinium-Beschläge und sind mit einem elektrisch betriebenen Screen-Sonnenschutz versehen, der einfach und komfortabel zu bedienen ist. Weißlacktüren mit passenden Beschlägen unterstreichen das hochwertige Gesamtbild.

Die beiden Badezimmer sind mit hochwertiger Sanitärkeramik sowie einer Innenausstattung von namhaften Markenherstellern ausgestattet. Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche und bietet Ihnen ein komfortables Wohngefühl in allen Bereichen.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Aufzug, der alle Etagen verbindet, und das Gebäude, das barriere reduziert konzipiert ist. Die Briefkastenanlage ermöglicht Videokommunikation – auf Wunsch auch remote – und bietet damit mehr Sicherheit und Komfort. Die technische Ausstattung entspricht dem neuesten Stand und trägt zur maximalen Wohnqualität bei.

Die Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage: In nur etwa 200 Metern erreichen Sie die Ostsee, der Selliner See liegt 200 bis 300 Meter entfernt. Durch die robuste, wertige Bauweise und die Lage zwischen Ostsee und See bietet dieses Penthouse eine einmalige Synthese aus stilvollem Wohnen und einem ausgeprägten Naturerlebnis.

**\*\*\*Insgesamt beinhaltet das "Haus 2" zwölf exklusive Eigentumswohnungen ab 65,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit Einstiegspreisen ab 335.835 Euro.\*\*\***

**Als attraktive Besonderheit wird eine starke Rendite angeboten. Gern übersenden wir Ihnen auf Anfrage die weiteren Exposés zu den verbleibenden Wohnungen.**

**Erleben Sie diese besondere Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und der herausragenden Lage selbst – wir laden Sie herzlich zur Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins ein.**

**\*\*\*Nach Erhalt des Exposés werden wir Ihnen weitere Eindrücke und Informationen übersenden.\*\*\***

**Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin**

## **Dettagli dei servizi**

**Licht & Weite:**

**Großzügige, lichte Raumhöhen und überwiegend bodentiefe Fensterelemente für lichtdurchflutete Räume.**

**Edle Böden & Türen:**

**Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen sowie elegante Weißlacktüren.**

**Luxus-Bäder: Erstklassige Sanitärkeramik und edle Innenausstattung von namhaften Markenherstellern.**

**Fenster-Komfort:**

**Innenliegende Platinum-Beschläge an sämtlichen Fenstern.**

**Sonnenschutz:**

**Elektrisch betriebener Screen-Sonnenschutz an allen Fensterelementen.**

**Wohlfühlklima:**

**Wohlige Fußbodenheizung mit individuell regulierbaren Einzelraumthermostaten.**

**Smarte Sicherheit:**

**Moderne Briefkastenanlage mit Video-Kommunikation – auch remote per App steuerbar.**

**Barriere-reduziert:**

**Maximaler Komfort im Alltag durch einen Personenaufzug in alle Etagen.**

**Premium-Bauweise:**

**Robuste, wertige Substanz in modernem, anspruchsvollem Design.**

**Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin**

## Tutto sulla posizione

**Einzigartiges Wohnen zwischen Ostsee und Selliner See**

Diese exklusive Eigentumswohnung befindet sich in einer absoluten Top-Adresse des begehrten Ostseebads Sellin. In der Friedrich-von-Hagenow-Straße 3c wohnen Sie wunderbar und genießen dennoch alle Vorzüge einer erstklassigen Infrastruktur. Die Mikrolage ist ein seltenes Juwel auf der Insel Rügen: Perfekt eingebettet auf einer schmalen Landzunge, liegt das Objekt direkt zwischen zwei faszinierenden Gewässern. Vom Penthouse aus eröffnet sich Ihnen ein traumhafter, unverbauter Blick auf das glitzernde Wasser des Selliner Sees. Nur rund 200 bis 500 Meter Fußweg trennen Sie auf der anderen Seite vom feinsandigen Ostseestrand, den Sie bequem durch den idyllischen, angrenzenden Küstenwald erreichen. Direkt im staatlich anerkannten Biosphärenreservat Südost-Rügen gelegen, starten traumhafte Rad- und Wanderwege direkt vor Ihrer Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung im Alltag: Einkaufsmärkte, charmante Cafés, erstklassige Restaurants sowie der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch die historische Wilhelmstraße mit ihrer prächtigen Bäderarchitektur und die berühmte Selliner Seebrücke befinden sich im nahen Umfeld. Hier verbindet sich maritimes Urlaubsflair perfekt mit modernem Wohnkomfort und maximaler Lebensqualität

- Kaufhaus STOLZ (190 m)
- Aldi, Lidl, Netto, Edeka (400–750 m)
- Kinder-Jugend- und Freizeitzentrum (400 m)
- Shell-Tankstelle (500 m)
- Zugbahnhof (600 m)
- DHL/Deutsche Post (650 m)
- Fahrradverleih (700 m)
- Ahoy Rügen Wellness & Erlebnisbad (900 m)
- Fischfeinkost (850m)
- Sellin Zentrum (1,2km)
- Busbahnhof (1,5 km)
- Seebrücke (1,9 km) u.v.m.
- Ärzte, Schulen, Restaurants und weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

**Codice oggetto: LM779 - 18586 Ostseebad Sellin**

## **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)**