

**Baabe**

# Komfortables Ferienhaus nahe der Ostsee: Ihr Rückzugsort in Baabe

*Número da propriedade: JK616*



**PREÇO DE COMPRA: 722.000 EUR • ÁREA: ca. 91,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 787 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## Numa vista geral

Número da propriedade	JK616	Preço de compra	722.000 EUR
Área	ca. 91,5 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	4	Tipo de construção	Madeira
Quartos	3	Área útil	ca. 7 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	2008		

Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	152.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.05.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



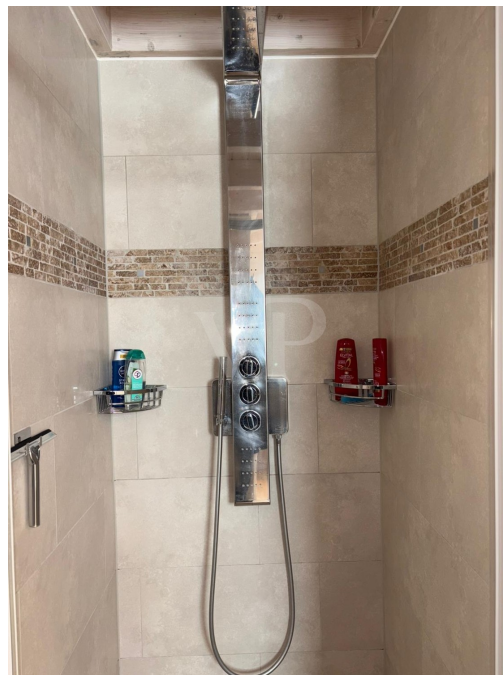
Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



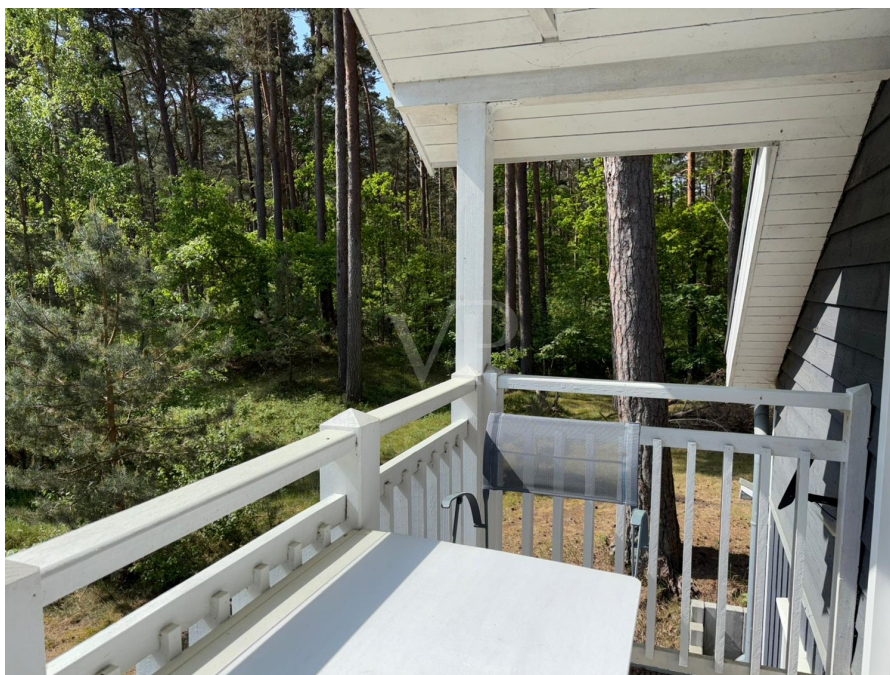
Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## O imóvel



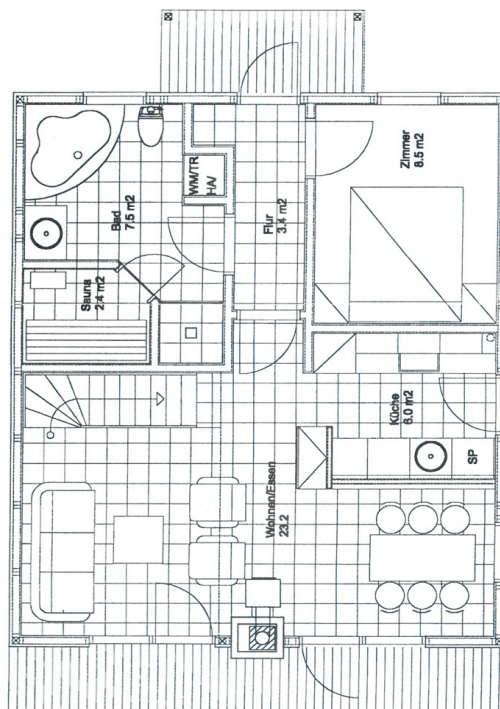
Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

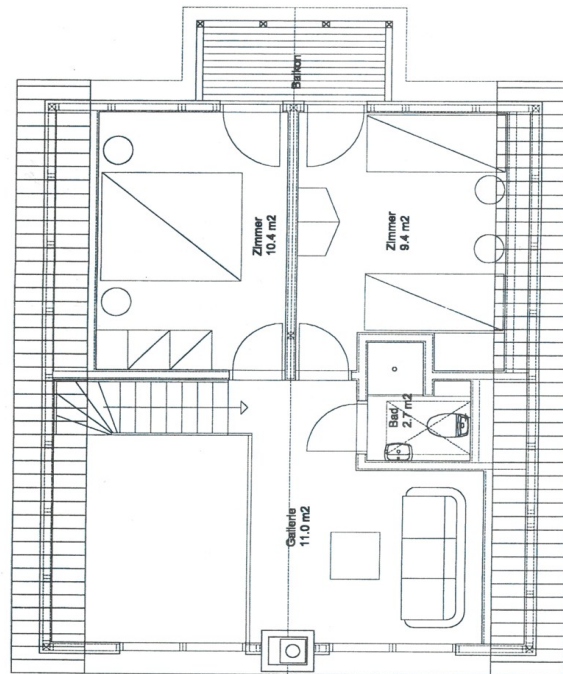
## O imóvel

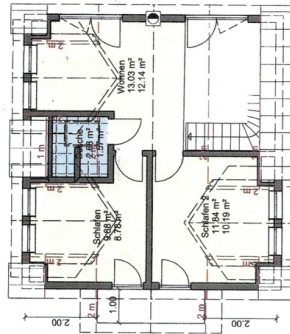


Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe**

## Uma primeira impressão

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 Schlafraum erreicht wird, welcher flexibel nutzbar ist und ausreichend Platz bietet. Vom kombinierten Arbeits- und Schlafraum 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 Besitzer zahlreiche Möglichkeiten, sich in dieser einladenden Umgebung niederzulassen und ein komfortables Wohnenerlebnis 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.**

**Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe**

## **Detalhes do equipamento**

**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.**

**Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe**

## **Tudo sobre a localização**

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. Liebevoll 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**

**Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe**

## **Outras informações**

**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.**

**Número da propriedade: JK616 - 18586 Baabe**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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