

Sellin

# Villa Claire: Exquisites Wohnerlebnis - Wohnung Sea Lounge

Número de propiedad: GQ023



PRECIO DE COMPRA: 798.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## De un vistazo

Número de propiedad	GQ023
Superficie habitable	ca. 102 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	3
Año de construcción	2012
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 30000 EUR (Venta)

Precio de compra	798.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	54.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	26.06.2033	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad





Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad



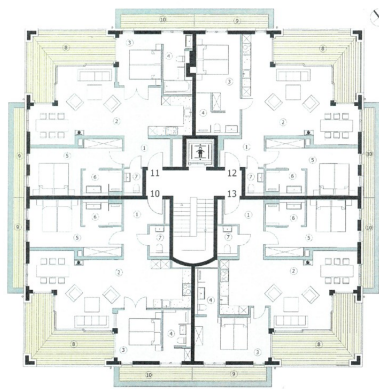
Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

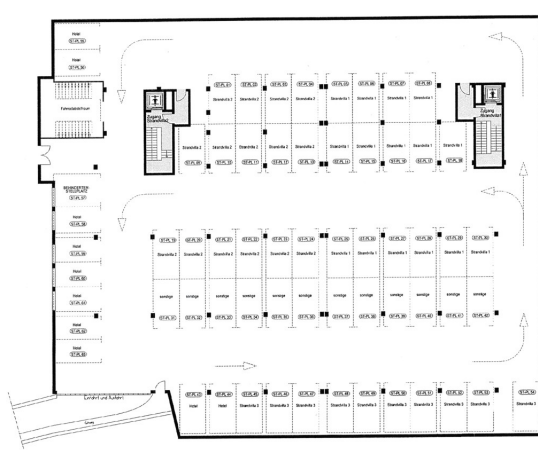
## Planos de planta



VILLA CLAIRE

3. Obergeschoss

W 10 bis 13



GARAGE

Ebene -1

## KELLER

Ebene -2



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## Una primera impresión

Diese exklusive Wohnung bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 102 m<sup>2</sup> ein erstklassiges Wohnerlebnis in unmittelbarer Nähe zur Selliner Seebrücke und direkter Strandnähe. Die 2012 fertiggestellte Etagenwohnung liegt in der dritten Etage der renommierten Villa Claire am Hochufer und besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume sowie hochwertige Ausstattung. Der offen gestaltete Wohnbereich ist mit einer Fußbodenheizung und einem Kaminofen ausgestattet, der sowohl in den kühleren als auch in den wärmeren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die großzügigen bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig einen angenehmen Ausblick. Angrenzend befindet sich ein stilvoller Essbereich sowie die offene Küche. Diese ist nicht nur voll ausgestattet, sondern verfügt auch über eine umfangreiche Einrichtungs- und Accessoire-Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Die Wohnung verfügt über zwei komfortable Schlafzimmer, die jeweils mit einem eigenen En-suite-Bad versehen sind. Diese Raumaufteilung garantiert Privatsphäre und Bequemlichkeit für die Bewohner und ihre Gäste. Zudem gibt es ein zusätzliches Gäste-WC, welches den hohen Standard der Immobilie unterstreicht. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die sich ausgezeichnet zum Entspannen und Genießen der frischen Meeresluft eignet. Für weiteren Komfort und Freizeitvergnügen sorgt der große Poolbereich, der gemeinschaftlich genutzt werden kann und zum Verweilen einlädt. In der gesamten Wohnung ist modernes Entertainment durch drei Flachbildschirm-Fernsehgeräte gewährleistet, und schnelles W-LAN bietet optimale Voraussetzungen für digitales Arbeiten oder das Streaming von Inhalten. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Bereichen der Wohnung. Die luxuriöse Ausstattungsqualität spiegelt sich in allen Details wider und entspricht den höchsten Wohnansprüchen. Die Lage der Villa Claire am Hochufer ist ideal für diejenigen, die den Komfort einer hochwertigen Wohnung mit direkter Anbindung an natürliche und kulturelle Höhepunkte kombinieren möchten. Die Nähe zur Selliner Seebrücke und dem Strand bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, sei es Spazieren gehen, Schwimmen oder einfach das maritime Flair zu genießen. Diese Immobilie stellt eine außergewöhnliche Gelegenheit dar, um in einer der gefragtesten Lagen mit hoher Wohnqualität zu leben. Sie eignet sich sowohl für den Eigenbedarf als auch als exquisite Residenz für Ferientaufenthalte. Eine Besichtigung gibt Ihnen die Möglichkeit, sich selbst von der Qualität und der Atmosphäre dieser einmaligen Wohnung zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns, um sich dieses Angebot nicht entgehen zu lassen.

Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## Detalles de los servicios

I 102 qm großes exklusives Appartement I dritten Etage I lichtdurchflutete Unterkunft  
I hochwertigen Wohnbereich mit Fußbodenheizung und Kaminofen I Essbereich I offene  
voll ausgestattete Küche I umfangreiche Küchen-, Porzellan- und Accessoire-Einrichtung  
I

2 Schlafzimmer verfügen jeweils über ein En-suite-Bad I Gäste-WC I W-LAN, drei  
Flachbildschirm-Fernsehgeräte I bodentiefen Fenster I große Terrasse I großer  
Poolbereich I Tiefgaragenstellplatz I

\*\*\*Kaufpreis inklusive Möbel: 798.000,- €

zzgl. Tiefgaragenstellplatz: 30.000,- €

Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## Todo sobre la ubicación

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 wunderschöne Strände mit Gastronomie und Freizeitangebot. Der breite Südstrand, Buchen- und Mischwälder, die Steilküste 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 Wanderer, Radfahrer und Segelfreunde an. Sellin ist das zweitgrößte Ostseebad der Insel Rügen und verfügt daher über eine hervorragende 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 Gütin. Entfernungen: Strand: 50 m Ortsmitte: ca. 100 m Einkaufsmöglichkeit: ca. 100 m Bahnhof: ca. 1,5 km Fähre: ca. 20 km

Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 54.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B.



Número de propiedad: GQ023 - 18586 Sellin

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

René Rosenkranz

---

Wilhelmstraße 41 Rügen  
E-Mail: [ruegen@von-poll.com](mailto:ruegen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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