

Sellin

# Stilvolles Refugium mit Kaminflair, Sonne und Poolgenuss

*Número de propiedad: ZK265*



**PRECIO DE COMPRA: 835.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: ZK265 - 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: ZK265 - 18586 Sellin

## De un vistazo

Número de propiedad	ZK265
Superficie habitable	ca. 128,6 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	835.900 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	55.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.06.2029	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2008

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



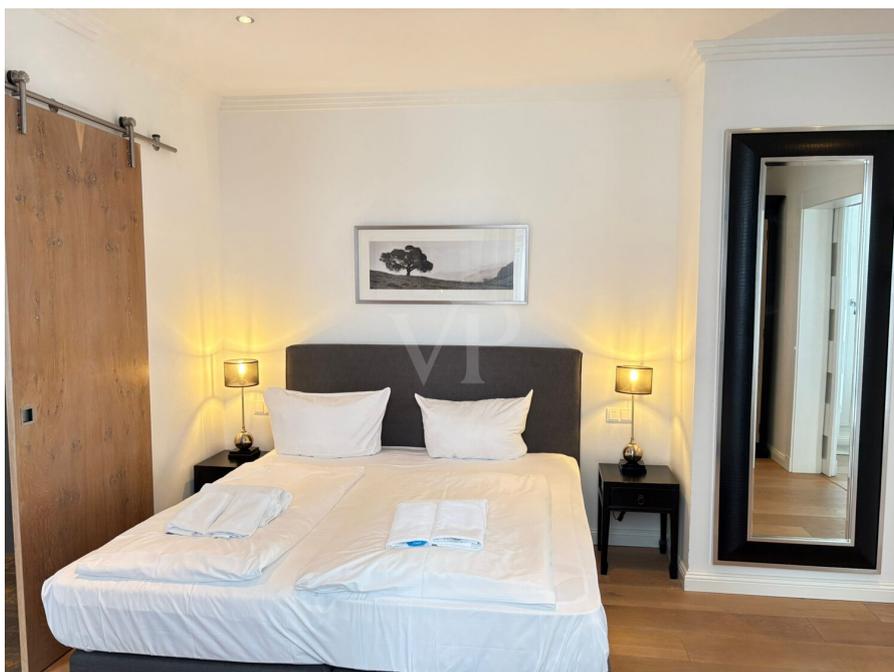
Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



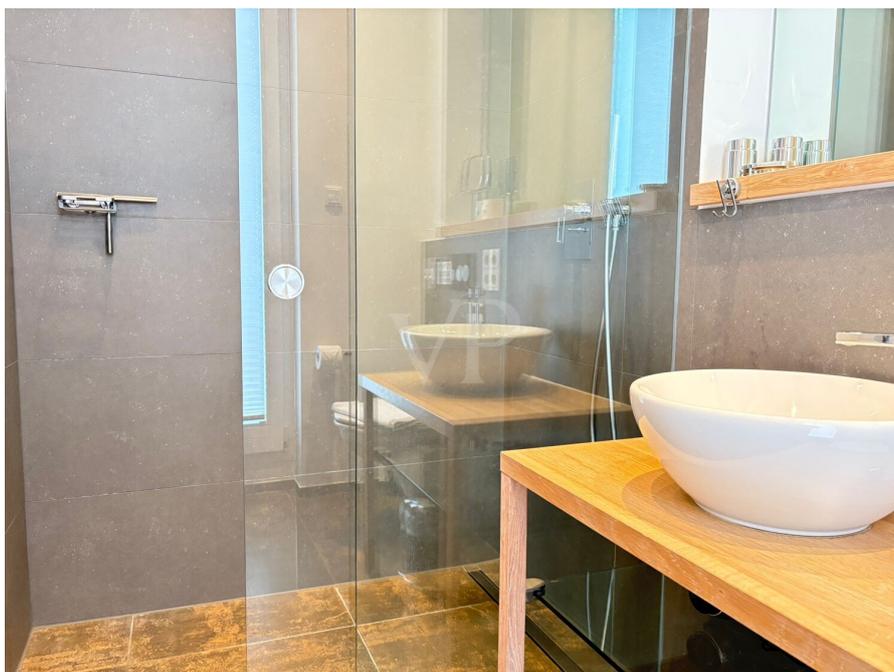
Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



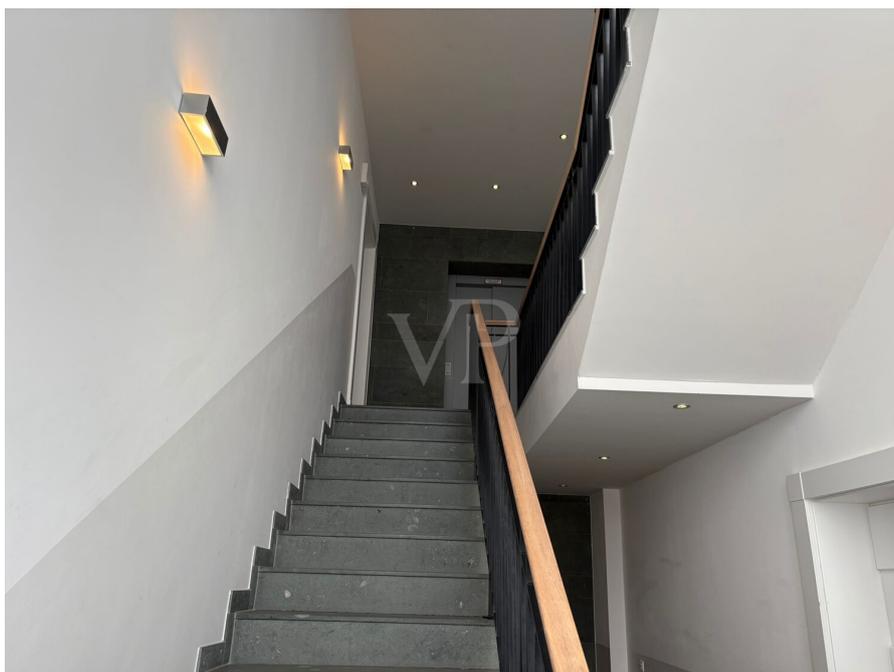
Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



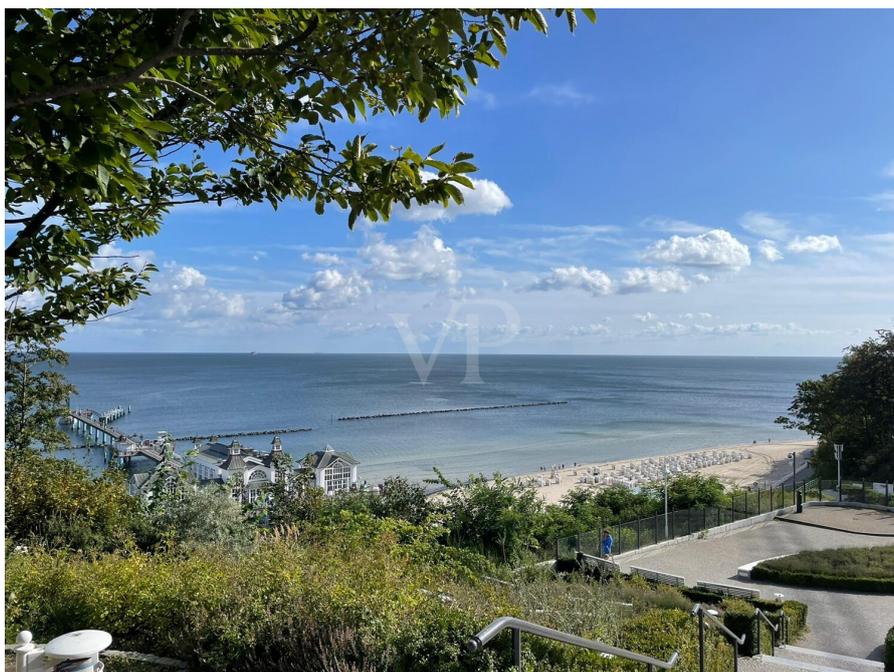
Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## La propiedad



Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Planos de planta



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: ZK265 - 18586 Sellin

## Una primera impresión

**\*\*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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Detalles de los servicios

I 3-Raum-Appartement I 2. Obergeschoss I Flur mit Gäste-WC und Garderobe I Wohnbereich mit ca. 56 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> große Balkone I ca. 20 m<sup>2</sup> 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.\*\*\*

**Número de propiedad: ZK265 - 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 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 Ausflugschiffen angefahren. In nur ca. 30 km Entfernung befindet sich der Sportflughafen Güttn.

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.6.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: ZK265 - 18586 Sellin

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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