Sellin

Stilvolles Refugium mit Kaminflair, Sonne und Poolgenuss

CODICE OGGETTO: ZK265

PREZZO D'ACQUISTO: 835.900 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 128,6 m^2 • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

- 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: ZK265 - 18586 Sellin

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	ZK265
Superficie netta	ca. 128,6 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2008
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	835.900 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.06.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	55.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2008

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

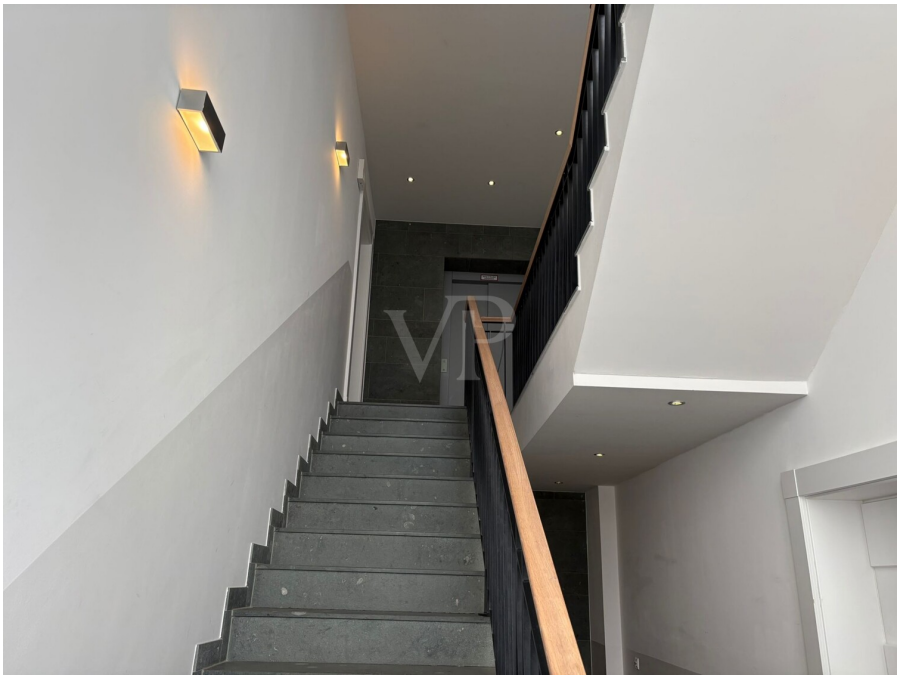
La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà



CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

La proprietà

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 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: ZK265 - 18586 Sellin

Una prima impressione

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 m² 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 m². 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 m² 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 m² 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.

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

Dettagli dei servizi

I 3-Raum-Appartement I 2. Obergeschoss I Flur mit Gäste-WC und Garderobe I Wohnbereich mit ca. 56 m², 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 m² große Balkone I ca. 20 m² 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.

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

Tutto sulla posizione

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 Ausflugsschiffen angefahren. In nur ca. 30 km Entfernung befindet sich der Sportflughafen Güttin.

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 Sellin

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.6.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 55.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: ZK265 - 18586 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com