

Sellin

# Moderne Wohnung: Hochwertige Ausstattung, unmittelbar am Ostseestrand

Objektnummer: DR868



KAUFPREIS: 900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | DR868          |
| Wohnfläche   | ca. 114 m²     |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 2              |
| Baujahr      | 2012           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 900.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Ferienwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 54.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.06.2033       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |

Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin**

## Ein erster Eindruck

Die exklusive Villa Claire im Ostseebad Sellin befindet sich in einer exponierten Lage am Hochufer Sellins, nur wenige Schritte vom Hauptstrand entfernt und direkt am Meer gelegen. Die moderne und funktionelle Architektur des Gebäudes besticht durch ihr edles Design.

Hochwertige Materialien wie Naturstein, Eichenholz und Manufakturfliesen wurden bei der Einrichtung verwendet, um eine elegante und zeitgemäße Atmosphäre zu schaffen.

Die herausragenden Materialien mit hervorragender Qualität stammen von deutschen Herstellern.

Eine flächendeckende Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während Handtuchwärmer in den Bädern für zusätzlichen Komfort sorgen.

Diese moderne Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Neubau aus dem Jahr 2012, in einem neuwertigen Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung. Die gehobene Ausstattungsqualität und die moderne Architektur machen diese Ferienwohnung zu einem exklusiven Rückzugsort.

Die Wohnung bietet genügend Platz für 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung und die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen.

Eine qualitätsvolle Küche mit einem Backofen, Cerankochfeld und Kühlschrank erwartet Sie und punktet durch ihre Funktionalität.

Beide Schlafzimmer sind mit eigenem Flachbildfernseher und En-Suite-Badezimmer ausgestattet. Diese Badezimmer verfügen jeweils über eine bodentiefe Dusche und Handtuchrockner. In einem En-Suite-Bad findet zusätzlich eine Badewanne ihren Platz und im zweiten En-Suite-Bad ein WC. Zusätzlich gibt es noch ein Gäste-WC.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt.

Vom Balkon der Wohnung genießen die Bewohner einen seitlichen Blick auf das Meer und können die frische Meeresluft genießen. Weitere Annehmlichkeiten der Villa Claire

sind WLAN-Anschluss, Fahrstuhl, Waschmaschine und Trockner in der Villa und ein Tiefgaragenstellplatz.

Ein besonderes Highlight der Villa Claire ist die Chill Out Area mit einem 15 x 5 Meter großen Außenpool, die zum Entspannen und Erholen einlädt.

Der Aufenthalt in der Villa Claire verspricht Erholung und Luxus in einem modernen und stilvollen Ambiente.

Insgesamt bietet diese exklusive Wohnung eine ideale Kombination aus modernem Komfort, hochwertiger Ausstattung und einer erstklassigen Lage für erholsame und entspannte Ferientage.

Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Ausstattung und Details

I moderne funktionelle Architektur I edles Design I Chill-Out-Area mit einem 15 x 5 Meter großen Pool I 114 qm I hochwertige Materialien wie Naturstein, Eichenholz und Manufakturfliesen verwendet I hervorragende Qualität deutscher Hersteller I

Wohnzimmer mit Holzkaminofen, DVD-Player, TV-Flachbild, Sitzgruppe I offene Küche mit Backofen, Cerankochfeld, Kühlschrank I

1. Schlafzimmer mit TV-Flachbild und En-Suite-Badezimmer, bodentiefe Dusche, Badewanne I 2. Schlafzimmer mit TV-Flachbild und En-Suite-Badezimmer, bodentiefe Dusche, WC I Gäste-WC

I flächendeckenden Fußbodenheizung I Handtuchtrockner in den Bädern I Balkon I WLAN Anschluss I Fahrstuhl/Aufzug I Waschmaschine und Trockner in der Villa I Tiefgaragenstellplatz

Außen-Pool zur Nutzung I

Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Alles zum Standort

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

Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.6.2033.

Endenergieverbrauch 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.

Objektnummer: DR868 - 18586 Sellin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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