

Sellin

# Meerblick: Exklusive Strandwohnung mit Balkon und Aussenpoolnutzung im Ostseebad

Objektnummer: EX566



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

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

Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Auf einen Blick

Objektnummer	EX566
Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	749.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	29.01.2029	Endenergiebedarf	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie





Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



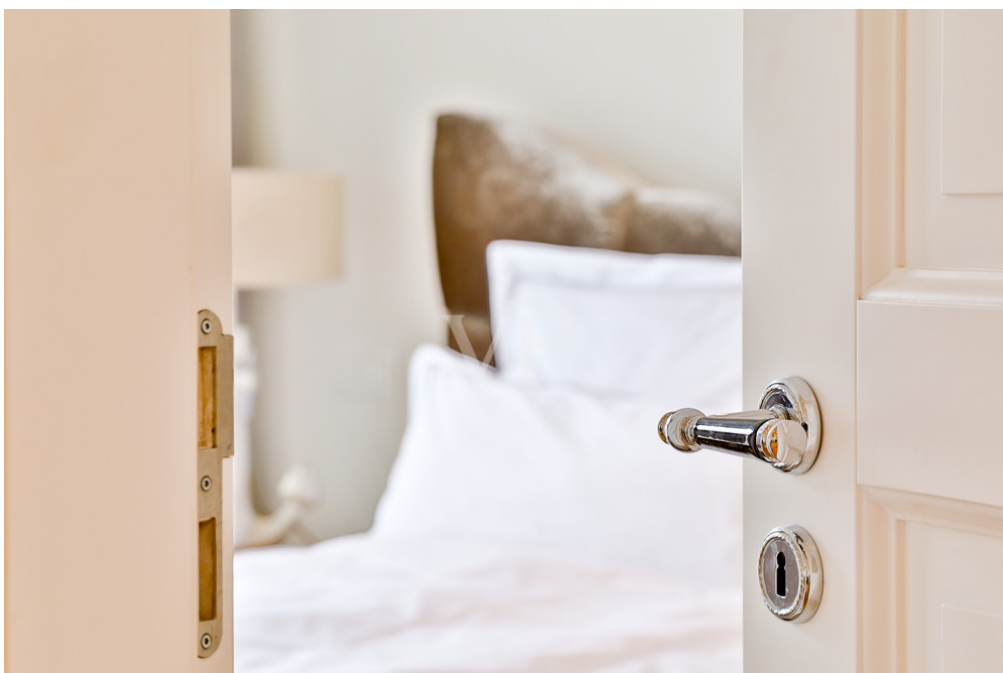
Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie





Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

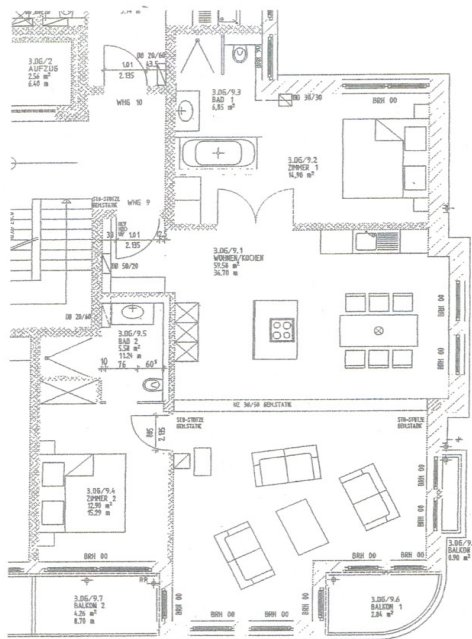
## Die Immobilie

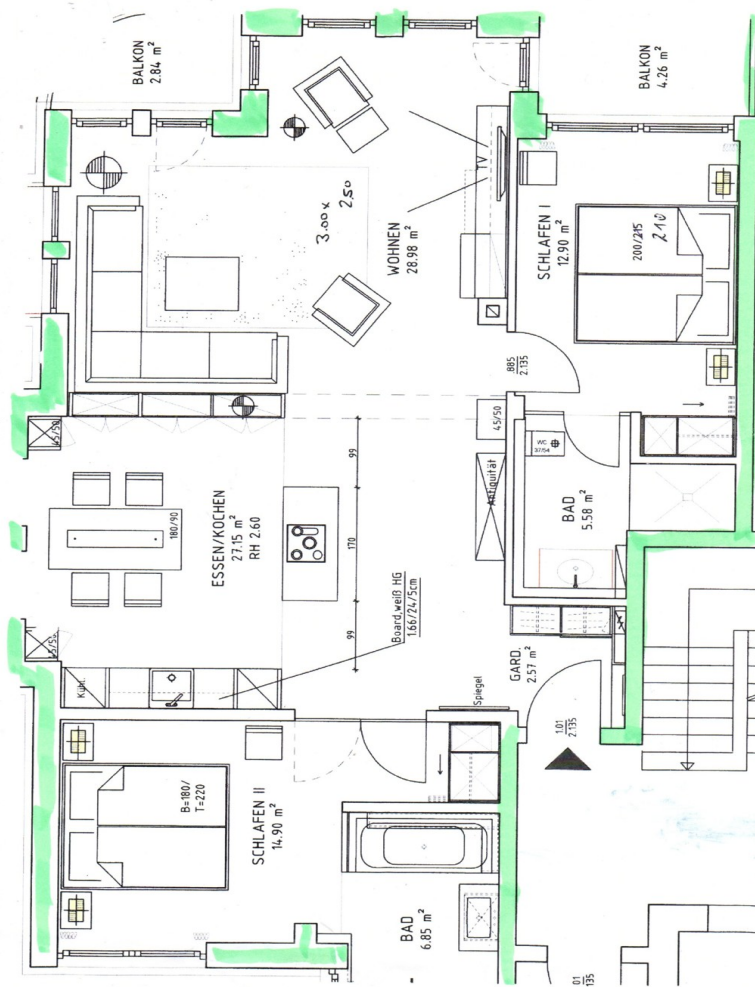


Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

# Grundrisse

Grundriss Wohnung 9 - 3. OG





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: EX566 - 18586 Sellin

## Ein erster Eindruck

In der Villa "Paula" befindet sich diese luxuriöse Wohnung, welche unmittelbar an der einzigartigen Selliner Seebrücke erbaut wurde. Im Jahr 2009 entstand die Villa "Paula" mit den typischen Elementen des Bädervillenbaustils und vereint somit moderne und klassische Architektur. Eine detailreiche Villenarchitektur wurde in der Villa "Paula" verwirklicht, welche demzufolge eine besondere Architektur hervorhebt. Im 3. Obergeschoss der Villa finden Sie diese Luxus-Wohnung, welche auf ca. 104 m<sup>2</sup> mit einer sehr schönen Raumhöhe ein Wohnerlebnis schafft. Hervorzuheben sind auch die großen Dreh-Kipp-Flügel Fenster, die einen offenen Blick in das grüne Umfeld und direkt auf die bekannte Wilhelmstraße freigeben. Die allseitig platzierten Balkone schaffen maximale Transparenz und Korrespondenz zwischen Innen- und Außenfläche. Diese eröffnen Ihnen ebenfalls einen fantastischen seitlichen Blick auf die Ostküste der Insel Rügen. Bei Eintritt erreichen Sie das großzügige Esszimmer mit integrierter Designerküche mit hochwertigen Armaturen. Außerdem punktet der große Wohnbereich mit seiner individuellen Raumaufteilung. Die Einrichtungsaccessoires der Marken Bretz, Cattelani & Smith, Eichholtz unterstreichen den Namen "Luxus-Appartement"! Sehr schön ist der im Wohnraum harmonisch platzierte Kochbereich mit frei stehender Kochinsel und einer Essecke. Die exklusive Küche wird durch das hochwertige Geschirr und den gehobenen AEG-Markengeräten abgerundet. Ein Cerankochfeld mit Touch-Down-Bedienung, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach und eine Mikrowelle stehen zur Verfügung. Zum Appartement gehören zudem 2 Schlafzimmer und jeweils ein En-Suite-Bad. Die Bäder wurden bestückt mit Villeroy&Boch-Waschbecken und Wannenbad sowie mit Grohe Axor Armaturen. Alle Räume sind hell, lichtdurchflutet und bieten die Möglichkeit, ein ganz besonderes Wohnambiente zu genießen. Viele dekorative Details verleihen dem Appartement eine besondere Atmosphäre und Lieblichkeit. Absolutes Special ist die ruhige Lage, obwohl sich das Appartement direkt im Ostseebad befindet. Die Krönung ist der Outdoor-Pool, welchen Sie in eleganter Hanglage direkt hinter der Villa zum Relaxen nutzen können. Vom Appartement aus können Sie den Außenpool und den schönen Ostseestrand sogar im Bademantel erobern, da sich alles in unmittelbarer Nähe befindet. Die Luxuswohnung wartet auf einen neuen Eigentümer & bietet Ihnen Lebensqualität auf höchstem Niveau! Der legendäre Ausblick auf das Seebad, auf die Wilhelmstraße und der seitliche Meerblick wird Sie begeistern! \* komplettes exklusives Möbelpaket und Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis inklusive\*

Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Ausstattung und Details

I Wohn- und Essbereich mit Kücheninsel und Kaminofen I 2 Schlafzimmer mit jeweils ein En-Suite-Bad I 1 Badewanne I 2 Balkone mit Blick über die Wilhelmstraße und seitlich zum Meer I 1 Außenpool - saisonal I Bose Sound System I hochwertige Einrichtung I Ausstattungsaccessoires der Marken Bretz, Cattelani & Smith, Eichholtz I Weitere Ausstattungen bzw. Einrichtungen im Appartement:

Küche

Kaffeemaschine

Backofen

Wäschetrockner

Waschmaschine

Spülmaschine

Mikrowelle

Kühlschrank

2 Bäder mit 1 x Badewanne und 2 x ebenerdigen Duschen

Essbereich

Sofa

Kamin

Sitzbereich

Flachbild-TV

CD-Player

TV

Radio

Holz- oder Parkettböden

Fliesen-/Marmorböden

WLAN

Weitere Ausstattungen der Villa:

Aufzug

Außenpool (saisonal)

Tiefgaragenstellplatz

Waschmaschinen,-und Trocknerraum

**Objektnummer: EX566 - 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 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 Bundesstrasse B96 führt direkt vom Rügendamm zur Inselhauptstadt Bergen. Von da erreichen Sie Sellin über die B196. Sellin verfügt über 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.



**Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.1.2029. Endenergiebedarf beträgt 74.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: EX566 - 18586 Sellin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)