

Sellin

# Appartement mit Meerblick und Möglichkeit zum VIP-Zugang zum Sky-Schwimmbad

Property ID: CF644



**PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: CF644 - 18586 Sellin

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## At a glance

Property ID	CF644
Living Space	ca. 110,5 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2012
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	790.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.06.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property





Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property





Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

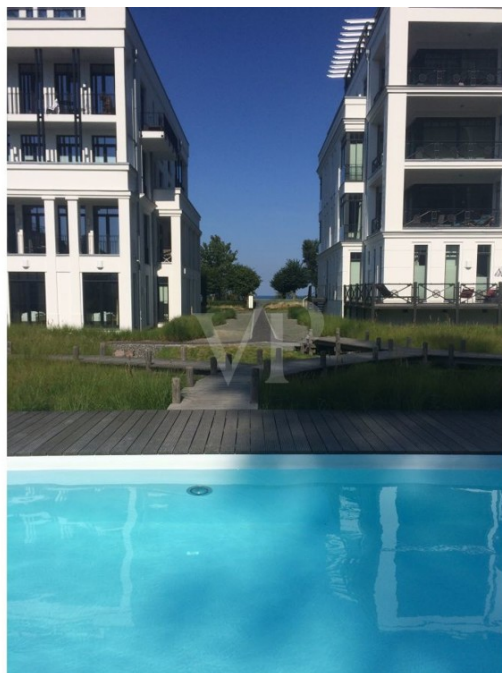
## The property





Property ID: CF644 - 18586 Sellin

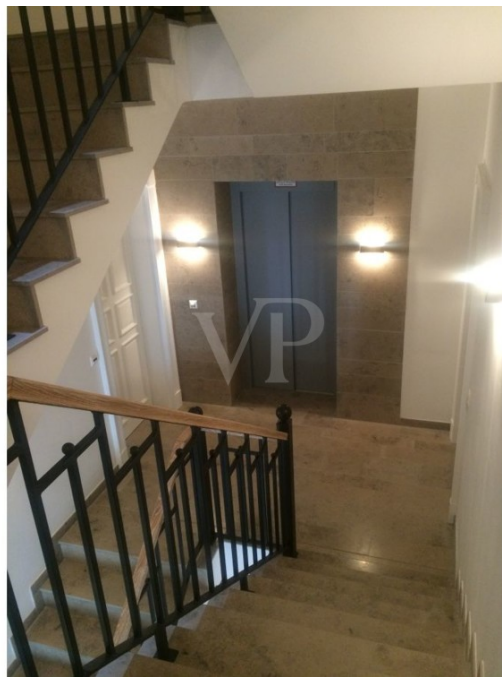
## The property





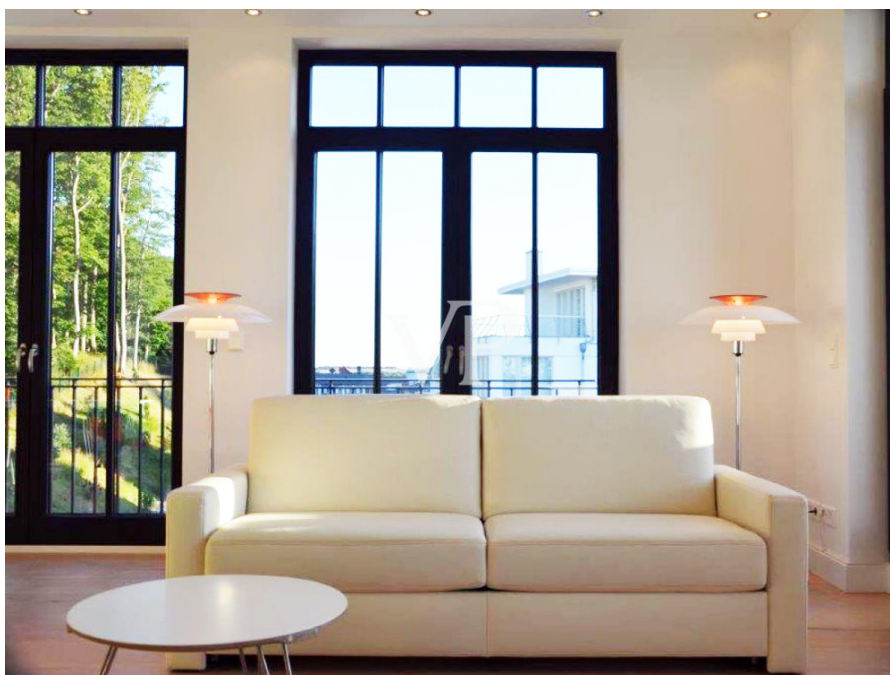
Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property





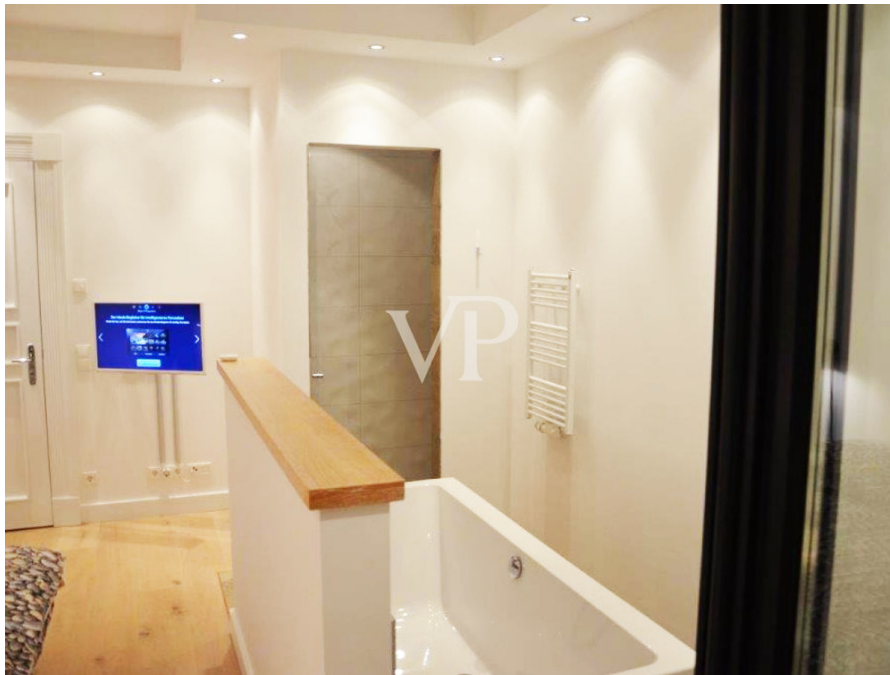
Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



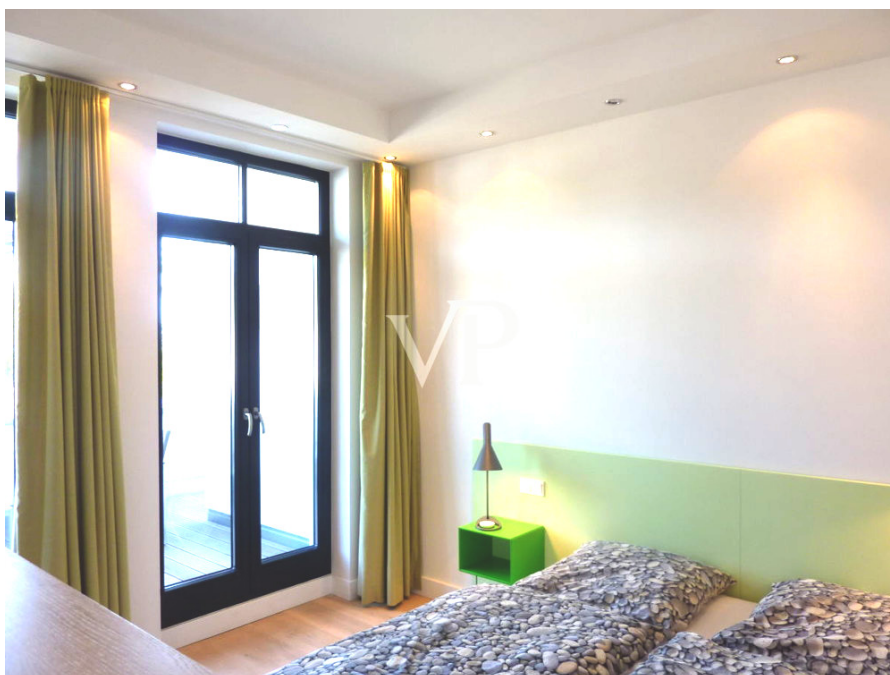
Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property





Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

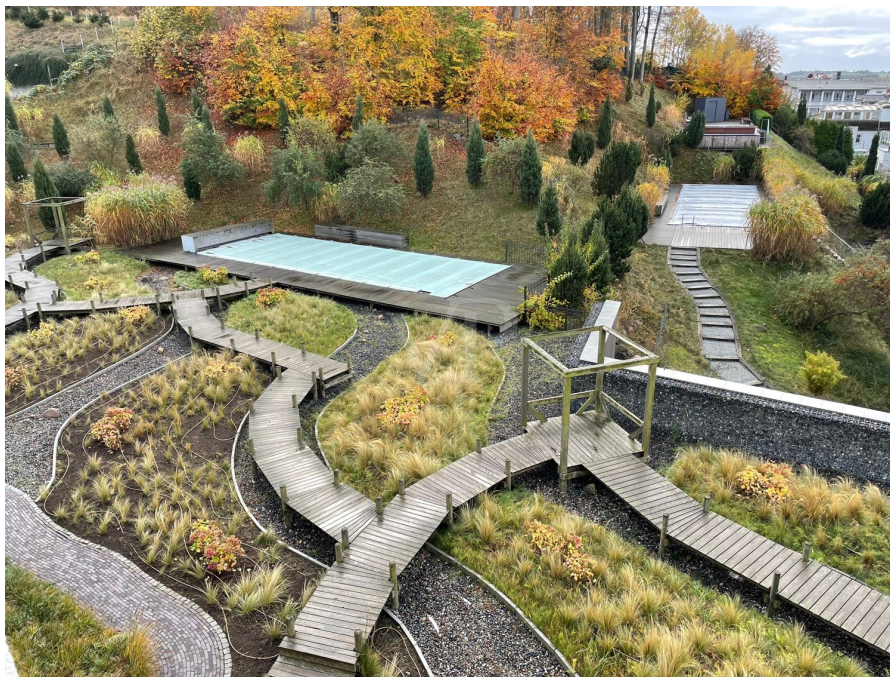
## The property





Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## The property



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## A first impression

Auf Rügen leben, heißt am Meer leben: Im Ostseebad Sellin befindet sich die Strandvilla „Philine“ mit einer Luxuswohnung und einem ca. 18 m<sup>2</sup> großen Balkon inmitten einer Dünenlandschaft. Die Villa ist nur ein paar Schritte vom Selliner Hauptstrand und der Seebrücke entfernt. Es erwartet Sie ein fantastischer und unvergleichlicher Blick auf das Meer! In exponierter Lage am Hochufer Sellins thront die Villa „Philine“ und besticht vor allem durch die moderne funktionelle Architektur, edles Design und einer Chill-Out-Area mit einem 15x5 m großen Pool inmitten der Dünenlandschaft. Mit dieser exklusiven Wohnung erwerben Sie außerdem den VIP-Zugang zum Sky-Schwimmbad und 2 Saunen im Dachgeschoss des Nachbargebäudes, ebenfalls mit atemberaubendem Blick auf die Ostsee. Die lichtdurchflutete, exklusive Wohnung ist in Richtung Südwest gelegen und mit extravaganten, luxuriösen Designmöbeln und Lampen ausgestattet. Ein Kamin lädt zu behaglichen Mußestunden ein. Jedes Zimmer wurde mit 3D-Flat-TVs bestückt. Eine Entertainmentstation mit Spielekonsole, DVD/CD-Player, Radio etc. vervollständigt das technische Ensemble. Von den Badarmaturen über die Einbauküche bis hin zu den angefertigten Türen wurden nur hochwertige Materialien (wie zum Beispiel Naturstein, Eichenholz und Manufakturfliesen) verwendet. Die hervorragende Qualität spricht für die deutschen Hersteller. Eine Fußbodenheizung sorgt für ein gemütliches Raumklima. Die Küche mit dem Induktionsherd harmoniert nicht nur mit der übrigen Innenausstattung, sondern punktet vor allem durch ihre Funktionalität. Es gibt zwei Schlafzimmer mit angeschlossenen En-suite-Bädern, inklusive Duschen (bodentief), freistehende Badewanne in einem der Schlafzimmer, Designer-Waschtische, welche mit hochwertigen Badarmaturen bestückt sind, WCs sowie ein Gäste-WC. Auf die Architektur und Ausstattung der Badezimmer wurde bei der Planung besonderes Augenmerk gelegt. Das Objekt verfügt über bodentiefe Holzfenster, die für einen einzigartigen Lichteinfall und somit viel Helligkeit in den Räumen sorgen. Ungewöhnlich ist die besondere Deckenhöhe von über 2,90 m sowie Verzierungen mit Stuck und Fries, vergleichbar mit städtischen Altbauten, die eher selten auf der Insel Rügen vorzufinden sind. Die individuelle und moderne Architektur der Villa „Philine“ zeigt sich besonders im Hauptportal und dem Treppenhaus mit eingebautem Fahrstuhl. Begeistern wird Sie der solarbeheizte Außenpool. Ergänzt wird das Ganze durch einen Waschmaschinenraum, einen Keller sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Die exklusive Wohnung ist komplett eingerichtet. Der Kaufpreis beinhaltet die Einbauküche. Das Möbelpaket (komplette Einrichtung) kann zusätzlich im Wert von 30 TEUR erworben werden. Der Tiefgaragenstellplatz zusätzlich im Wert von 30 TEUR sowie den exklusiven Zugang zum Innenpool und SPA auf dem Dach des Nachbargebäudes, können zusätzlich im Wert von 40 TEUR erworben werden.



Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## Details of amenities

I ca. 115 qm I direkter Meerblick vom 18 qm Balkon I exklusiver Zugang zum Innenpool und SPA auf dem Dach des Nachbargebäudes I ausgesuchte luxuriöse Designmöbel und Lichtobjekte I Kamin I Einbauküche mit Induktionsherd I 50 qm großes Wohnzimmer I exklusiver Zugang zum Innenpool und SPA auf dem Dach des Nachbargebäudes I Keller I Tiefgaragenstellplatz I Waschmaschinenraum I

Hinweis:

Der Kaufpreis beinhaltet die Einbauküche. Das Möbelpaket (komplette Einrichtung) kann zusätzlich im Wert von 30 TEUR erworben werden.

Der Tiefgaragenstellplatz zusätzlich im Wert von 30 TEUR sowie den exklusiven Zugang zum Innenpool und SPA auf dem Dach des Nachbargebäudes, können zusätzlich im Wert von 40 TEUR erworben werden.

\*\*\*Zusammenfassung zusätzlicher Erwerb:

Preis für SPA 40.000 €

Preis für Stellplatz. 30.000 €

Preis für Möbel und Ausstattung: 30.000 €\*\*\*

Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## All about the location

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 Rügendamms 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 Gütting. Entfernungen: Strand: 50 m Ortsmitte: ca. 100 m Einkaufsmöglichkeit: ca. 100 m Bahnhof: ca. 1.5 km Fähre: ca. 20 km

Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 59.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennenzulernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Property ID: CF644 - 18586 Sellin

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)