

Ostseebad Binz

# Wohnen in sonniger Südhanglage mit Panoramablick und Privatsphäre

Número da propriedade: TH623



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

PREÇO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • ÁREA: ca. 193,82 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 592 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## Numa vista geral

Número da propriedade	TH623
Área	ca. 193,82 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	4
Ano de construção	2014
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	1.190.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 226 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

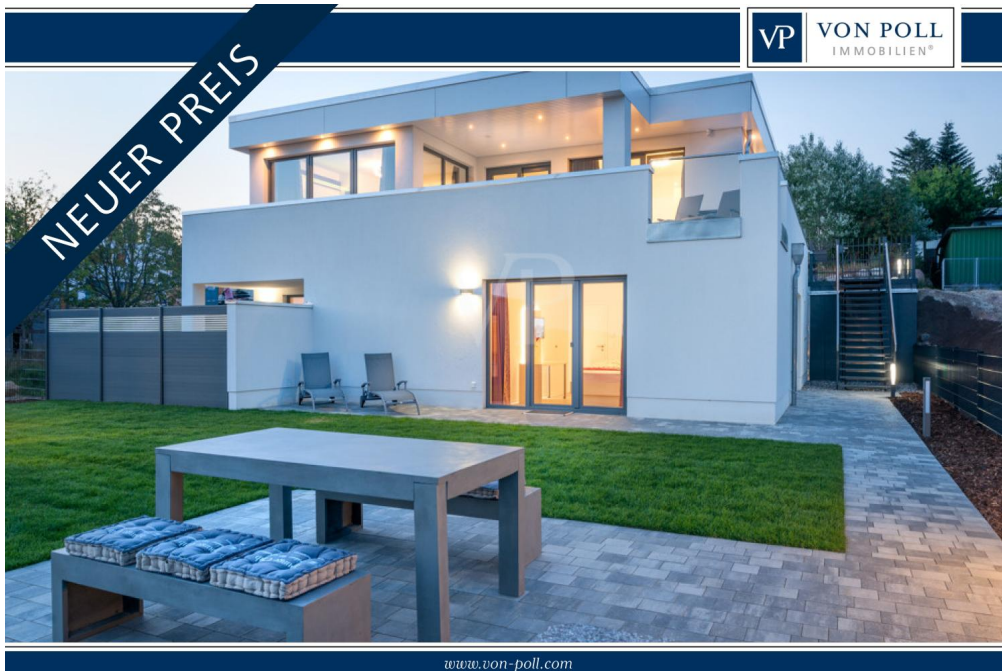
Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	73.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.07.2033	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## O imóvel





Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## Uma primeira impressão

Diese traumhafte mediterrane Villa „Belle Ile“ befindet sich in besonders ruhiger Lage ganz in der Nähe des kilometerlangen Ostseestrandes. Die attraktive Villa liegt zudem in einer sehr begehrten Wohngegend von Binz. Die Villa punktet durch ihre sehr sonnige, nach Süden ausgerichtete Lage. Sie verbindet klare, gradlinige Architektur und zeigt sich modern, explizit und geräumig auf zwei Etagen. Das architektonisch attraktive Bauwerk wurde perfekt in die natürliche Umgebung integriert und die Hanglage so optimal genutzt. Das fabelhafte Wohnzimmer mit Gaskamin für romantische Stunden, die moderne offene Küche, der große Balkon und die Terrasse sind einige der Highlights dieser Villa. Die reizvolle Villa bietet Wohnen, Essen, Schlafen, Balkon, Terrasse, Saunen und 3 Pkw Stellplätze auf zwei Ebenen. Elegant und stilsicher von A bis Z, also ein feines Schmuckstück. Die derzeitigen Eigentümer haben auf große bodentiefe Fenster Wert gelegt, um die wunderschöne Aussicht zu genießen. Sonnige Räume in modernen Farbtönen runden das besondere Ambiente ab. Die beeindruckende Aussicht aus allen Zimmern vollendet dieses Objekt: einfach bezaubernd! Villa „Belle Ile“ wurde mit hochwertigen Materialien, erstklassigem Finish und mit Liebe zum Detail erbaut. Ergänzt wird die exklusive Ausstattung mit Infrarotkabine und Sauna und lässt so keine Wünsche für Ihre private Wellness-Zeit offen. Die Saunen sind das i-Tüpfelchen für behagliche Stunden. In dem herrlichen, hervorragend strukturierten Garten können Sie entspannte Momente verbringen. Die Terrassen schaffen eine Verbindung zur Natur, welche einen Hauch von „Dolce Vita“ auf der Insel Rügen vermitteln. Die Villa „Belle Ile“ beherbergt außerdem die Gästewohnung „Belle Vue“ im Souterrain, mit separatem Zugang sowie eigenem Eingang und Terrassenbereich. Hier können Sie Freunde einquartieren oder die Wohnung vermieten. Die qualitätvolle Ausstattung und Einrichtung wird Sie ebenfalls beeindrucken. Villa und Einliegerwohnung sind zwei Bereiche eines durchdachten Gesamtkonzepts. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut. Besonders beeindruckend ist die Rügensch Bäderbahn sowie Rügensch historische dampflokbetriebene Schmalspurbahn – der Rasende Roland. Hier können Sie ganz in der Nähe zusteigen und die traumhaft schöne Insel Rügen erkunden. Die Lage könnte nicht besser sein: zentrumsnah und doch ruhig Ein Juwel im Ostseebad Binz wartet auf Sie!

Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## Detalhes do equipamento

I Großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe I Gäste-WC I Galerie in den südlichen Bereich zum offenen Wohn- und Küchenraum I Wohnzimmer I 65-Zoll-HD-TV mit LAN-Anschluss I Großzügige moderne Küche mit Kühl-/Gefrierkombination, Mikrowelle, Geschirrspüler, Backofen mit Umluft, Ceranfeld I Masterschlafzimmer mit Doppelbett I Angrenzendes Ankleidezimmer mit Schranksystem I Masterbad mit exklusiver Großraumdusche mit zwei verschiedenen Duschköpfen und Kneippschlauch, WC, Doppel-Waschtisanlage I Finnische Sauna I Wand-Einbauradio I Teilweise überdachte Sonnenterrasse mit hochwertigem Lautsprechersystem I HD-TV mit LAN-Anschluss I 3 PKW-Stellplätze I Gartenbereich mit großem, modernem Grillplatz I Gartenhaus I Abgeschlossenes Grundstück I Insektenschutzgitter im Wohnbereich I Waschmaschine I Geregelte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung I

\*\*\*Im Kaufpreis ist die luxuriöse Innenausstattung inklusive.

\*\*\*Wohnung „Belle Vue“ im Souterrain ausschließlich zum Eigennutz oder zur Dauermiete an Mieter

\*\*\*Villa „Belle Ile“ zum Eigennutz als Haupt,- oder Zweitwohnsitz oder zur Ferienvermietung

Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## Tudo sobre a localização

Binz, das größte Seebad der Insel Rügen, flankiert von den weitläufigen Waldgebieten der Schmalen Heide und der Granitz, schmiegt sich im Westen an das schilfumsäumte Ufer des Schmachter Sees, während es im Osten der Ostsee zugewandt ist. Wie in keinem anderen Seebad der Insel zeigt sich in Binz die einzigartige Bäderarchitektur. Die verspielten Ornamente und Rosetten an den Villen, sowie die Türmchen und Erker sind zum Synonym geworden. Aufgereiht wie an einer Perlenkette zieren sie die 3,2 km lange Strandpromenade. Buntes Menschengewimmel, frischer Seewind, Strandrummel – der Kurort Binz ist ein Magnet für Erholungssuchende, Badelustige und Sonnenhungrige. Hier genießt der Gast historisches Flair an der berühmten Strandpromenade mit den wunderschönen Villen, die originalgetreu restauriert worden sind und heute zum größten Teil Ferienwohnungen und Hotels beherbergen. Man spürt den exklusiven Luxus, der Binz bereits zu Beginn seiner Karriere als Badeort auszeichnete. Binz ist das größte Ostseebad der Insel Rügen und verfügt daher über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die B96 führt direkt vom Rügendamm zur Inselhauptstadt Bergen. Von dort erreichen Sie Binz über die B196. Binz verfügt über einen Großbahnhof, der auch vom ICE angefahren wird. Zudem gibt es den Kleinbahnhof als Haltestelle der Rügener Kleinbahn. Im Zuge des Seebrückenverkehrs wird die Seebrücke von Binz täglich von Ausflugsschiffen angefahren. In nur ca. 30 km Entfernung befindet sich der Sportflughafen Gütting. Bademöglichkeit: ca. 15-20 Gehminuten Einkaufsmöglichkeit: ca. 15-20 Gehminuten Restaurants: ca. 10-15 Gehminuten



Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 73.81 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, 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 kennen zu lernen. 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.

Número da propriedade: TH623 - 18609 Ostseebad Binz

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)