Binz

Reizvolles Reihenendhaus mit Garten in ruhiger Lage

Objektnummer: GP446

KAUFPREIS: 749.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 189 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 566 m^2

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

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

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Auf einen Blick

Objektnummer	GP446
Wohnfläche	ca. 189 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	749.000 EUR
Haus	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.12.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	78.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

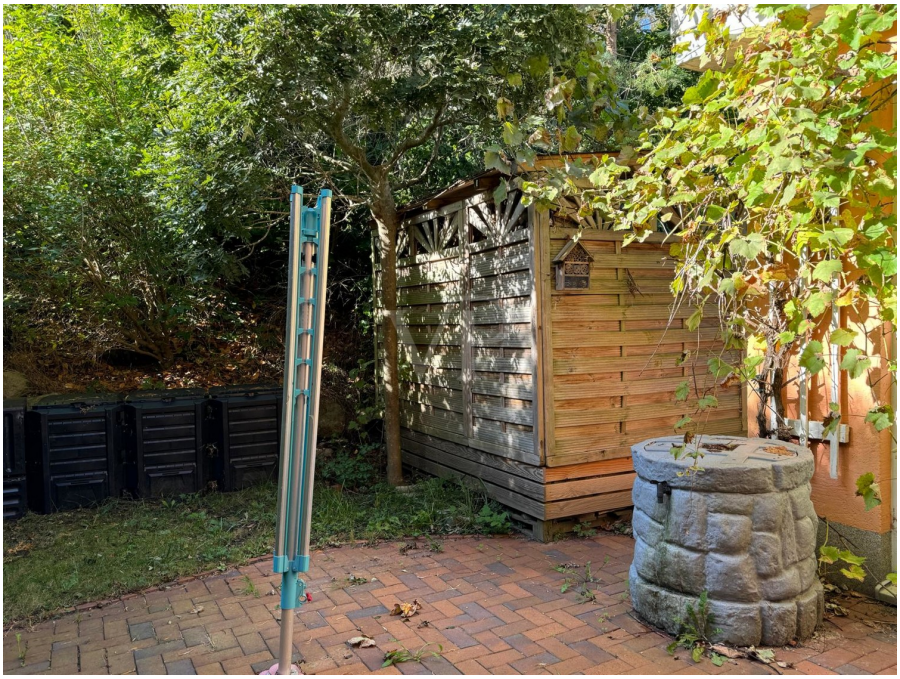
Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Die Immobilie



Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

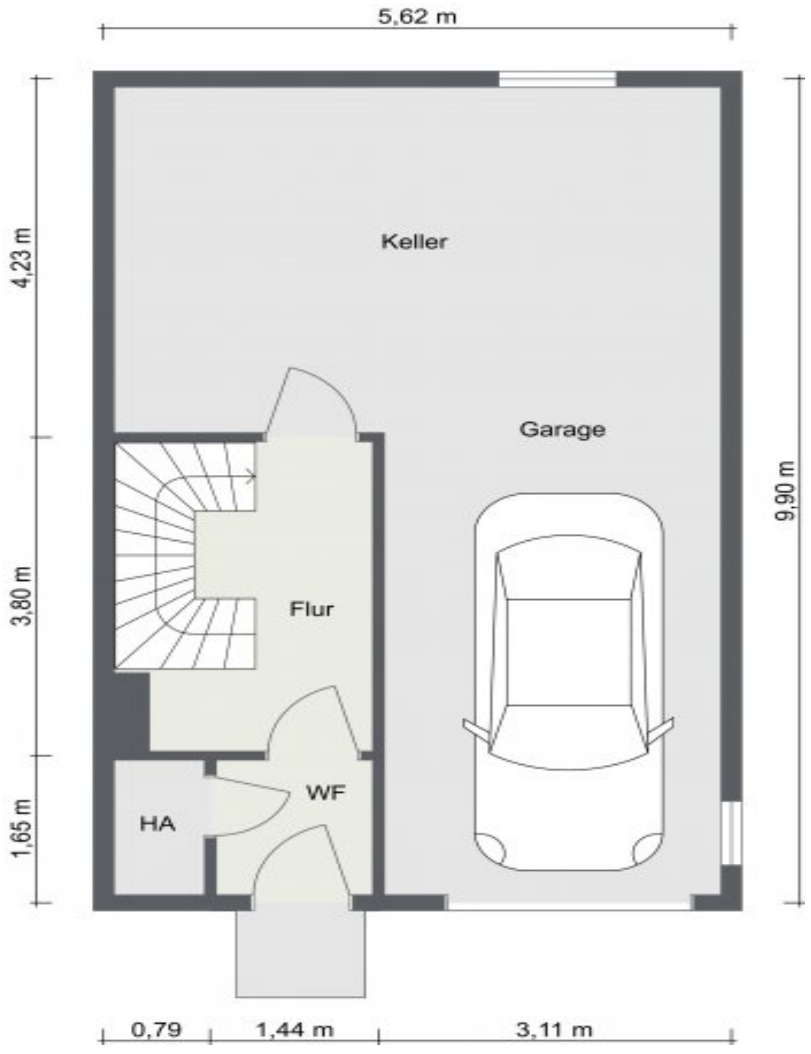
Die Immobilie

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

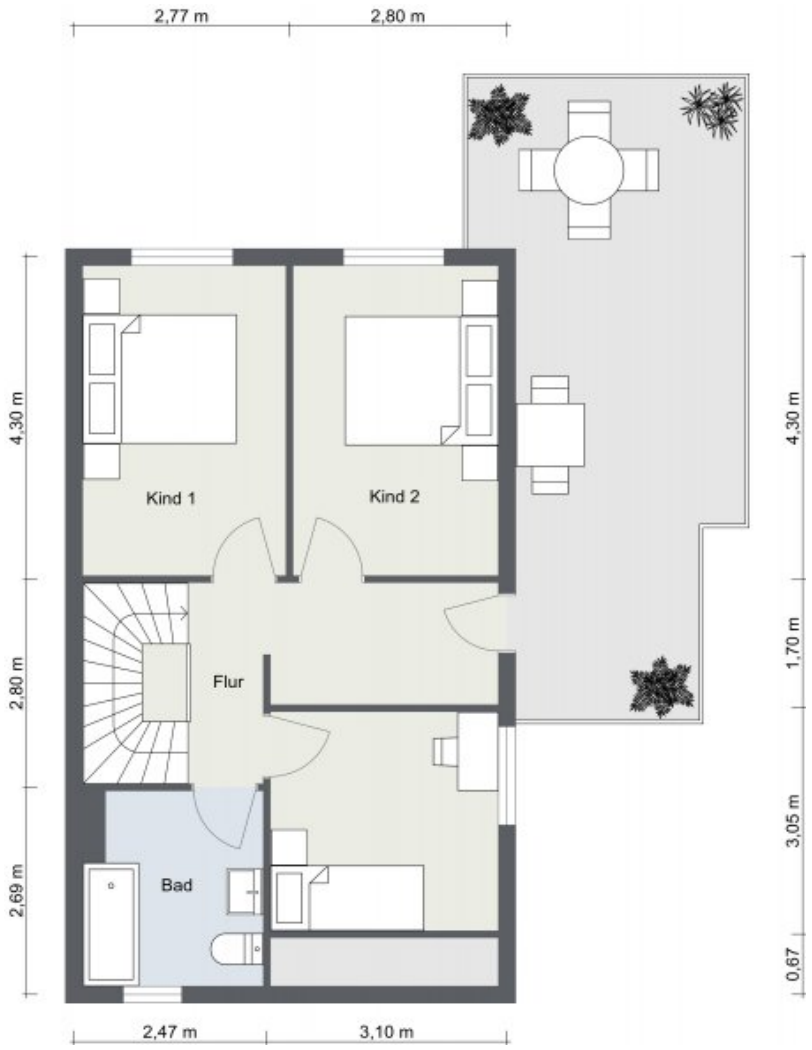
Die Immobilie

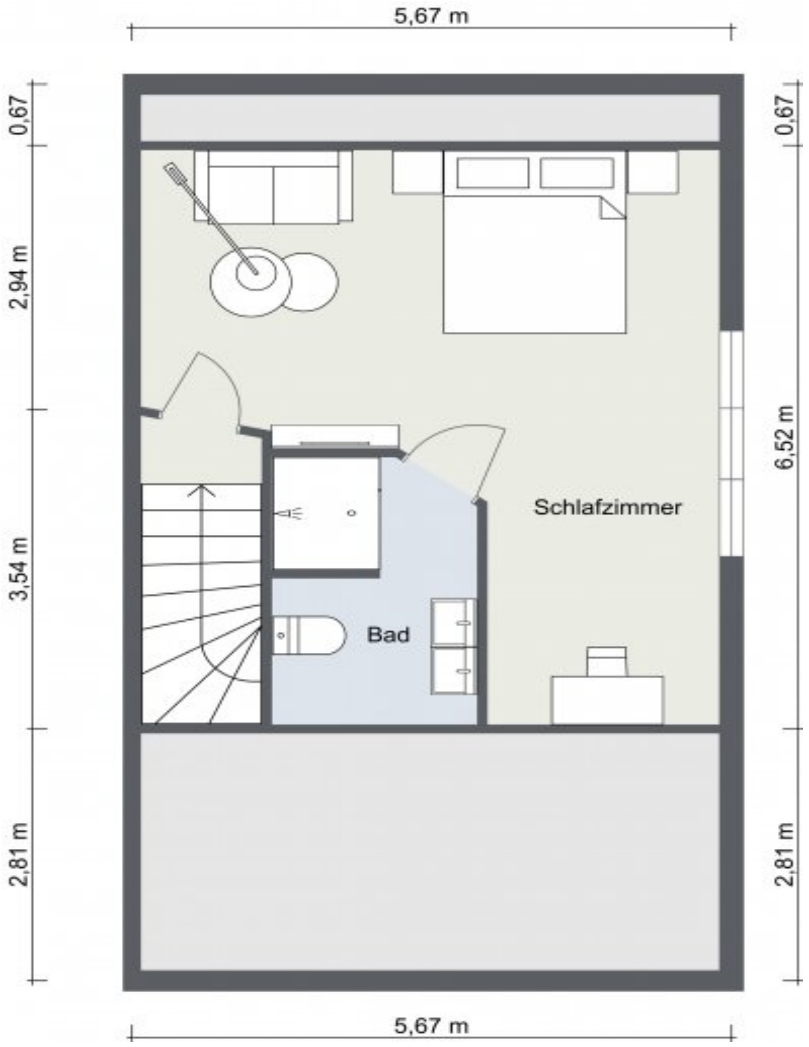
Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Grundrisse



5,36 m
3,48 m
1,75 m
4,30 m
2,80 m
2,70 m
4,77 m
7,09 m
Wohnen
Essen
Flur
AR. 1
WC
Küche
Balkon
1,40 m
1,26 m
2,96 m
3,08 m


2,77 m
2,80 m
4,30 m
2,80 m
2,69 m
Kind 1
Kind 2
Flur
Bad
4,30 m
1,70 m
3,05 m
0,67
2,47 m
3,10 m


5,67 m
0,67
2,94 m
3,54 m
2,81 m
0,67
6,52 m
2,81 m
Schlafzimmer
Bad
5,67 m

Keller
Garage
Flur
WF
HA

Wohnen
Essen
Flur
AR. 1
WC
Küche
Balkon

Kind 1
Kind 2
Flur
Bad

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: GP446 - 18609 Binz

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenendhaus in einer ansprechenden Wohnanlage im Ostseebad Binz. Dieses großzügige Wohnobjekt bietet eine Wohnfläche von ca. 189 m² und befindet sich auf einem ca. 566 m² großen Grundstück. Das im Jahr 2000 errichtete Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine lichtdurchflutete Atmosphäre.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Etagen und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Diese sind individuell nutzbar, darunter zwei typische Schlafräume und ein zusätzliches Gästezimmer, das auch als Atelier oder Studio dient. Das große Wohn-Esszimmer ist das Herzstück des Hauses und bietet ausreichend Platz für Familienaktivitäten. Angrenzend daran befindet sich ein Wintergarten mit Kamin, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt.

Die offene Küche ist funktional gestaltet und integriert sich nahtlos in den Wohnbereich. Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Im Untergeschoss befindet sich eine Garage, die für zusätzlichen Stauraum und eine sichere Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge sorgt. Ein Hausanschlussraum und ein Keller ergänzen die Funktionsräume im unteren Bereich.

Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich des Hauses, der durch einen liebevoll angelegten Garten überzeugt. Hier finden sich zwei Terrassen und ein Balkon, die zum Verweilen im Freien einladen. Der Garten ist mit einer Hecke eingefriedet, welche für eine angenehme Privatsphäre sorgt.

Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum sowie zu einem Naturschutzgebiet, wodurch sie eine perfekte Balance zwischen Natur und urbaner Infrastruktur bietet.

Die Holzfenster des Hauses sind isolierverglast und tragen zu einem energieeffizienten Wohnen bei. Zudem ist der Wintergarten mit Somfy Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort bieten. Beheizt wird das Haus mit einer Zentralheizung, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt.

Die Raumaufteilung und die Lage bieten vielfältige Möglichkeiten für die Nutzung, sei es für eine Familie oder als Mehrgenerationenhaus.

Für ernsthaft Interessierte besteht die Möglichkeit, den Grundriss der Immobilie bei Anfrage einzusehen, um einen detaillierten Eindruck von der Raumaufteilung zu erhalten. Dies ist eine Gelegenheit, sich einen umfassenden Überblick über die Gegebenheiten des Hauses zu verschaffen und eine fundierte Entscheidung zu treffen.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen. Ein Blick lohnt sich, um das Potenzial und die Atmosphäre vor Ort zu erleben.

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Ausstattung und Details

I Reihenendhaus ca. 189 qm I mehreren Etagen I zwei Schlafzimmer I ein Gästezimmer Art Ateliers bzw. Studios I großes Wohn-Esszimmer I Wintergarten mit Kamin I offene Küche I zwei Badezimmer I ein Gäste-WC I Hausanschlußraum und Keller im Untergeschoß I Heizung mit Therme und Boiler Baujahr 2023 I Holzfenster sind isoliervergast I Wintergarten mit Somfy Rollläden I Balkon und zwei Terrassen I Garten I Garage I mit Hecke eingefriedet I
inklusive Küche

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Alles zum Standort

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 Güttin.

Bademöglichkeit: ca. 20 Gehminuten
Einkaufsmöglichkeit: ca. 15 Gehminuten
Restaurants: ca. 15 Gehminuten

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 78.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: GP446 - 18609 Binz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com