

Baabe

# Komfortable Ferienwohnung mit Balkon und Wellnessbereich in Villa Meeresblick

Objektnummer: CR482



KAUFPREIS: 246.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

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

Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | CR482                                  |
| Wohnfläche   | ca. 41 m²                              |
| Etage        | 2                                      |
| Zimmer       | 2                                      |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2012                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>14500 EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 246.500 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Ferienwohnung                                                                         |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 66.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.04.2033     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2012          |

Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Die Immobilie



**Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe**

# Grundrisse



Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Ferienwohnung befindet sich in der zweiten Etage einer 2012 fertiggestellten Anlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 41 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie zwei Zimmer, einen offenen Wohn-/Ess-/Kochbereich und ein Schlafzimmer. Der Zustand der Wohnung ist neuwertig und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung und Ausstattung.

Der offene Wohn-/Ess-/Kochbereich ist das Herzstück der Wohnung. Die integrierte Küchenzeile ist voll ausgestattet und beinhaltet ein 4-Zonen-Kochfeld, einen Kühlschrank mit Gefrierfach, eine Geschirrspülmaschine sowie verschiedene Küchenhelfer wie Kaffeemaschine, Toaster und Wasserkocher. Der angrenzende Essplatz bietet ausreichend Platz und schließt nahtlos an den Wohnbereich an. Hier finden Sie eine komfortable Couch, einen Sessel, einen Couchtisch und einen Flachbild-TV, ergänzt durch ein DAB-Radio und Internetzugang über WLAN/LAN für moderne Unterhaltungsmöglichkeiten.

Das Schlafzimmer ist mit einem Doppelbett, Nachttischablagen und einem geräumigen Kleiderschrank ausgestattet. Ein weiterer Flachbild-TV und Insektenschutzgitter an den Fenstern runden den Schlafkomfort ab. Das Badezimmer überzeugt durch eine ebenerdige Glasdusche, ein WC, einen Waschplatz mit Schrank, einen Kosmetikspiegel und einen Föhn, was einen hohen Nutzwert und Komfort bietet.

Von dem nach Norden ausgerichteten Balkon aus lässt sich die Umgebung entspannt überblicken. Ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, der gegen zusätzliche Gebühr erworben werden kann, komplettiert das Parkmöglichkeiten-Angebot. Alternativ steht auch ein Ausweichstellplatz im Freien zur Verfügung.

Besonderes Highlight der Anlage ist der Wellnessbereich in der „Villa Meeresblick“. Dieser verfügt über einen Pool, zwei Saunen, einen Ruheraum sowie eine Schneekendusche und weitere Duschen. Eine Außenterrasse mit Außendusche steht ebenfalls zur Verfügung. Die gemeinschaftlich nutzbaren Waschmaschinen und Trockner im Keller erleichtern den Alltag zusätzlich.

Dank der Zentralheizung und der guten Ausstattungsqualität bietet die Wohnung das gesamte Jahr über ein angenehmes Wohnambiente.

Die Lage der Wohnung erlaubt es, alle Vorteile eines modernen und zugleich ruhigen Wohnens zu genießen.

Diese Ferienwohnung bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität und gemütlichem Wohngefühl, perfekt für Urlaubsaufenthalte oder als zeitweiliger Rückzugsort.

Die beschriebenen Merkmale unterstreichen den Wert dieser Immobilie und bieten potenziellen Käufern wertvolle Informationen für eine fundierte Kaufentscheidung. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge dieser Wohnung persönlich zu erleben und sich ein detailliertes Bild von der ansprechenden Wohnanlage zu machen.

Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Ausstattung und Details

I 2-Raum-Ferienwohnung I 2. Etage I Fahrstuhl I offener Wohn-/Ess-/Kochbereich I integrierte Küchenzeile mit einem 4-Zonen-Kochfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspülmaschine, Kaffeemaschine, Toaster, Wasserkocher I Essplatz mit Stühlen I Wohnbereich mit Couch, Sessel, Stehlampe, Couchtisch, Flachbild-TV, DAB-Radio I Schlafzimmer mit Doppelbett und Nachttischablagen, Kleiderschrank, Flachbild-TV und Insektenschutzgitter I Badezimmer mit ebenerdiger Glasdusche, WC, Waschplatz, Schrank, Kosmetikspiegel, Föhn I Balkon Richtung Norden I PKW-Stellplatz in der Tiefgarage (Einfahrtshöhe 2,00 m) zu erwerben I Internetzugang (WLAN/LAN) I Villa Meeresblick mit Waschmaschine/Trockner im Keller und Wellnessbereich mit Pool, 2 Saunen, Ruheraum, Schneckendusche, Duschen, Außenterrasse mit Außendusche I Hinweis:

Möbel im Kaufpreis inklusive, außer der große Spiegel.

Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Alles zum Standort

Das Ostseebad Baabe befindet sich auf der Halbinsel Mönchgut im südöstlichen Teil von Rügen. Einzigartig sind die hügeligen Heidelandschaften und die weitläufigen Strände.

Entfernungen von der Wohnung:

Strand ca. 100 m

Cafés, Geschäfte, Restaurants ca. 150 m

Bahnhof Binz ca. 13 km

Inselhauptstadt Bergen ca. 20 km

Objektnummer: CR482 - 18586 Baabe

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 66.00 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: CR482 - 18586 Baabe

## 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)