Baabe

# Komfortables Ferienhaus nahe der Ostsee: Ihr Rückzugsort in Baabe

***Property ID: JK616***

**PURCHASE PRICE: 722.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91,5 m$^2$ • ROOMS: 4 • LAND AREA: 787 m$^2$**

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**


- 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: JK616 - 18586 Baabe**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | JK616 |
| Living Space | ca. 91,5 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2008 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 722.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2021 |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Timber frame |
| Usable Space | ca. 7 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony |

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 23.05.2035 |
| Power Source | Electric |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 152.60 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 2008 |

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

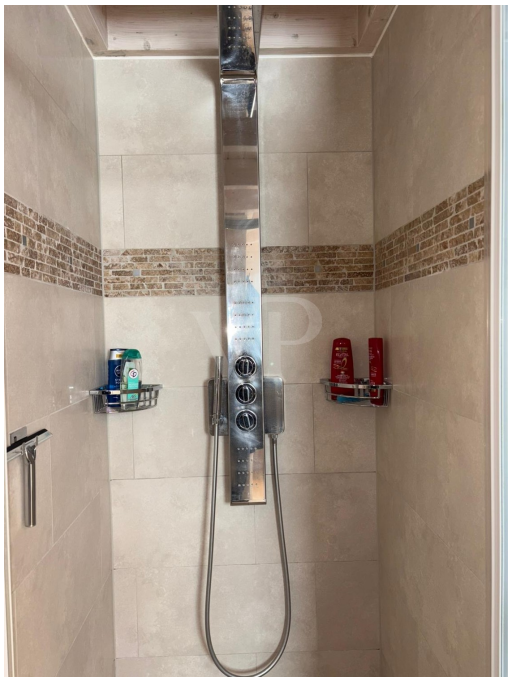
# The property

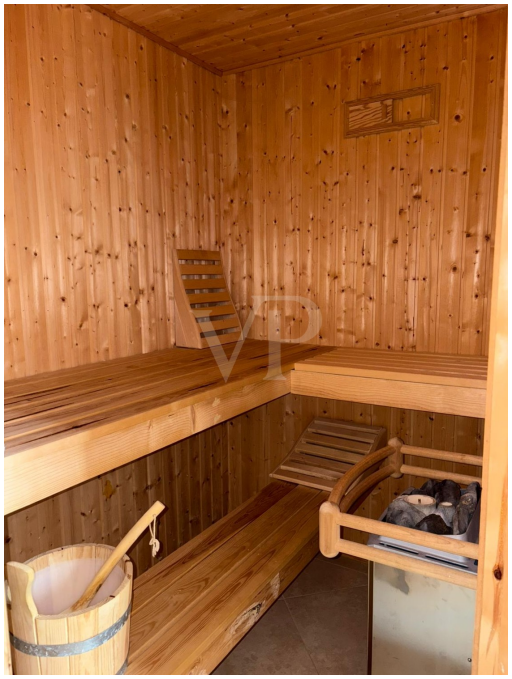
**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property





**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

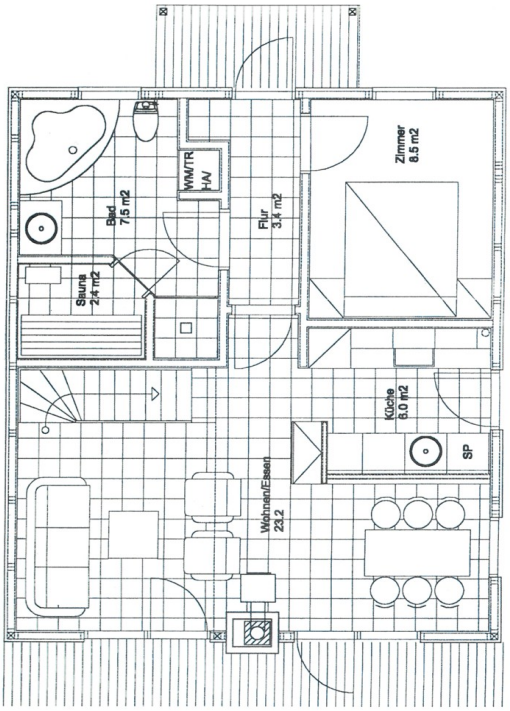
# The property

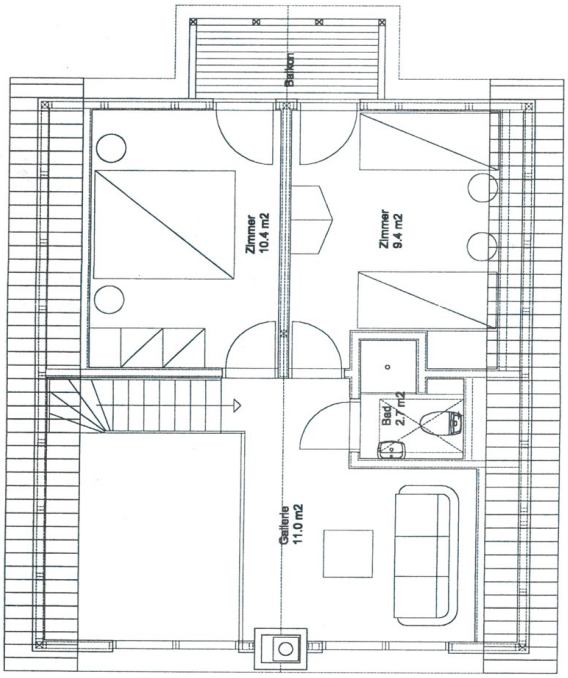
**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

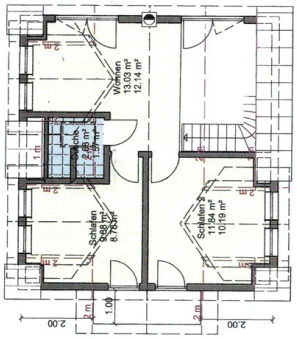
# The property

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# Floor plans




Balkon
Zimmer
10.4 m2
Zimmer
9.4 m2
Bad
2.7 m2
Galerie
11.0 m2




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: JK616 - 18586 Baabe**

# A first impression

Diese ansprechende Immobilie in skandinavischer Holzbauweise befindet sich im beliebten Ostseebad Baabe, nur etwa 150 Meter vom attraktiven Ostseestrand entfernt. In ruhiger Lage gelegen, bietet dieses Haus ideale Bedingungen sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für entspannte Auszeiten an der See. Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 787 m² wird auf Erbpachtbasis (99 Jahre) genutzt. Der Standort gehört zu den Top-Ferienadressen auf der schönen Insel Rügen.
Das im Jahr 2008 fertiggestellte frei stehende Ferienhaus besticht durch einen neuwertigen Zustand. Im Jahr 2021 wurde die letzte Modernisierung vorgenommen, was die ohnehin schon hervorragende Beschaffenheit der Immobilie weiter verbessert hat.
Die Ausstattung wird als gehoben eingestuft und umfasst moderne Extras wie eine Fußbodenheizung, die in den kalten Monaten ein angenehmes Raumklima sichert.

Der ebenerdige Wohnbereich ist großzügig geschnitten und vereint Wohn- und Kochbereich in harmonischer Weise. Eine Einbauküche bietet viel Komfort und praktische Nutzbarkeit. Ein stimmungsvoller Kamin mit dreiseitigem Sichtfenster schafft eine behagliche Atmosphäre für gemütliche Abende. Von hier aus gelangt man direkt auf die Außenterrasse, die zusätzlichen Raum für Entspannung und gesellige Stunden bietet.

Das Badezimmer im Erdgeschoss ist umfassend ausgestattet und verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Eckwanne.
Durch ein Fenster fällt natürliches Licht in den Raum. Das Badezimmer bietet außerdem direkten Zugang zu einer Sauna, die Entspannung pur ermöglicht.

Die obere Etage des Hauses beherbergt eine Galerie, von der aus der kombinierte Arbeits- und Schlafraum erreicht wird, welcher flexibel nutzbar ist und ausreichend Platz bietet.
Vom kombinierten Arbeits- und Schlafraum mit angrenzendem Balkon im Obergeschoss ist der Ausblick direkt auf das naheliegende Meer ein Genuss.
Hier befindet sich auch ein zusätzliches Bad, das die funktionale Raumaufteilung sinnvoll ergänzt.

Besonderen Wert wurde auf die Details gelegt:
Für die Warmwasserversorgung sorgt ein Durchlauferhitzer, und die Böden sind mit Fliesen und Teppichböden versehen. Ein Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum und ein Außenparkplatz komplettiert die praktische Ausstattung.
Die Immobilie dient nicht mehr der Ferienvermietung, sondern bietet einem neuen

Besitzer zahlreiche Möglichkeiten, sich in dieser einladenden Umgebung niederzulassen und ein komfortables Wohnerlebnis zu genießen.
Alle Annehmlichkeiten und Highlights der Region liegen in unmittelbarer Nähe und sind gleichermaßen einfach zu erreichen. Die perfekte Mischung aus Komfort und praktischem Nutzen macht diese Immobilie zu einer ausgezeichneten Wahl für Interessierte, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit Nähe zum Meer sind.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um dieses ansprechende Angebot kennenzulernen und möglicherweise Ihr neues Zuhause zu entdecken.

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# Details of amenities

I Einbauküche inkl. Geräte von Miele I Weinkühlschrank I Wohn-und Kochbereich mit Kamin I Kamin mit dreiseitigen Sichtfenster I Außenterrasse I 1 Zimmer im EG I Badezimmer mit Dusche, Eckwanne I Sauna I Galerie im OG I 1 Schlafimmer im OG I WC im OG I Balkon I Waschtrockner von Miele I Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer I Fußboden Fliesen im EG, Teppich im OG I Schuppen I Außenparkplatz I

Zusatz:

*Die komplette Möblierung ist im Kaufpreis inklusive.

*Das Haus ist nicht mehr in der Ferienvermietung.

*Das Grundstück mit einer Fläche von ca. 787 m² wird auf Erbpachtbasis (99 Jahre) genutzt.

*2019 Umbau bzgl. Vergrößerung der Dachgaube.

*Im Jahr 2021 wurde das Dach komplett neu gedeckt inklusive Be,- und Entlüftung.

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# All about the location

Das Ostseebad Baabe befindet sich im südöstlichen Teil der Insel Rügen, auf der Halbinsel Mönchgut. Es ist  ein ehemaliges Fischerdorf mit historischem Dorfkern und besonders feinem Sandstrand. Liebevoll sanierte Reetdachhäuser und Villen natürlich im Stil der Bäderarchitektur prägen das Bild des Ostseebades. Einzigartig sind die hügeligen Heidelandschaften und die weitläufigen Strände.

Entfernungen vom Haus:

Strand ca. 150 m
Cafés, Geschäfte, Restaurants ca. 500 m
Bahnhof Binz ca. 13 km
Inselhauptstadt Bergen ca. 20 km

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 152.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**Property ID: JK616 - 18586 Baabe**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

René Rosenkranz

Wilhelmstraße 41, 18586 Sellin auf Rügen
Tel.: +49 38303 - 12 94 0
E-Mail: ruegen@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com