

Sellin

# Glückliche Familie gesucht für: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung & atemberaubendem Ausblick

CODICE OGGETTO: YW457

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 1.050.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182,22 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 451 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	YW457
Superficie netta	ca. 182,22 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	2009
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.050.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 23 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	99.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.07.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà





CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



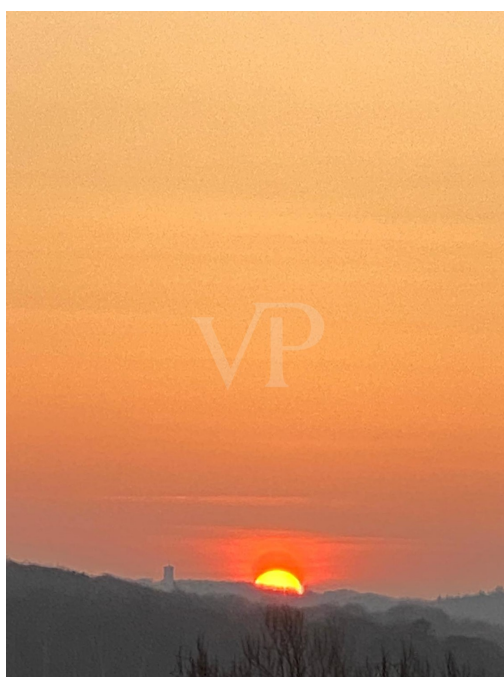
CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



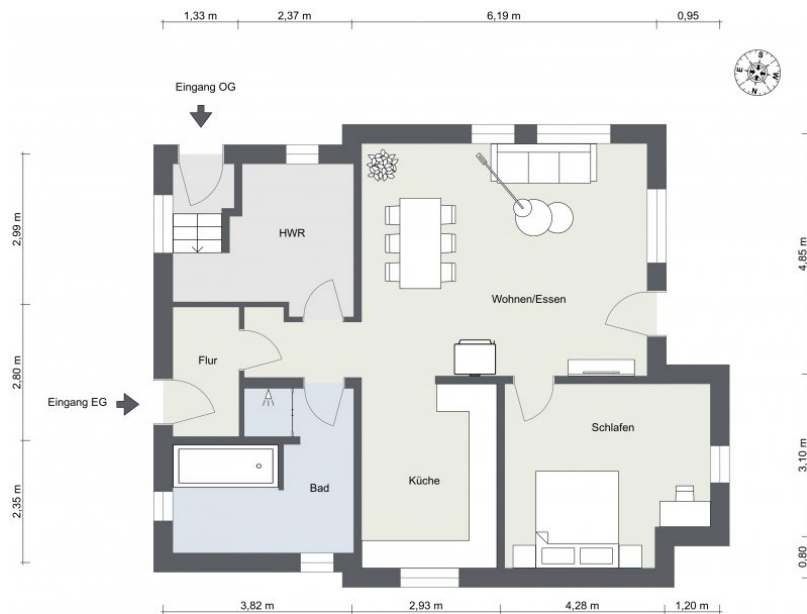
CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## La proprietà



CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin**

## Una prima impressione

Immobilienangebot: Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einlieger/ Ferienwohnung und einzigartigem Blick. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2009 und zuletzt umfassend modernisiert im Jahr 2019, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 182,22 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 451 m<sup>2</sup>, ein gehobenes Wohnerlebnis im Ostseebad Sellin. Die Immobilie besticht durch ihre einzigartige Hanglage und den unvergleichlichen Blick über die Dächer von Sellin sowie das Jagdschloss Granitz und den Selliner See vom Obergeschoss aus. Raumaufteilung und Ausstattung: Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer, 1 separates WC. Die Raumaufteilung wurde durchdacht gestaltet und ermöglicht ein angenehmes Wohngefühl. Die Immobilie bietet zusätzlich eine separate Einliegerwohnung, die sich ideal als Ferienwohnung nutzen lässt. Die separaten Eingänge für das Erdgeschoss und das Obergeschoss gewährleisten Privatsphäre für beide Wohneinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Küche, die mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist. Ein Kaminofen sorgt hier für ein gemütliches Ambiente. Ein Schlafzimmer und ein Badezimmer sind auf dieser Ebene untergebracht. Das Obergeschoss wurde 2019 komplett vom Architekten umgestaltet und präsentiert sich in einem modernen Design mit individuellen Sonderanfertigungen, darunter maßgeschneiderte Badmöbel, ein Esstisch und eine schwebende TV-Kommode aus Eiche-Altholz. Die architektonische Planung und die Verwendung edler Materialien verleihen dieser Wohneinheit ein gehobenes Flair. Ein weiterer Kaminofen sorgt auch hier für angenehme Wärme. Die Küche im Obergeschoss ist mit modernen Einbaumöbeln und einem einzigartigen Essbereich ausgestattet. Das Badezimmer und das separate Gäste-WC sind mit Großformat-Fliesen bestückt. Eine Sauna vervollständigt das beeindruckende Badezimmer. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss verfügen jeweils über separate Eingänge, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Das Obergeschoss ist voll möbliert und bietet eine hochwertige Ausstattung. Die Küchen in beiden Stockwerken sind mit modernen Geräten ausgestattet. Die Wohnung im Obergeschoss profitiert zudem von einer Klimaanlage, hochwertigen Einbaumöbeln und edlem Echtholzparkett. Die Immobilie ist voll möbliert und bietet zahlreiche Einbaumöbel, die speziell angefertigt wurden, um den Raum optimal zu nutzen. Energieeffizienz und Zusatzfunktionen: Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von knapp 6 kW und ein Batteriespeicher tragen zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Immobilie bei. Diese Anlage ermöglicht eine erhebliche Reduzierung der Energiekosten. Ihr Home-Spa: Zur Entspannung steht eine hochwertige Sauna und ein Außen-Whirlpool zur Verfügung. Der Garten, die Terrassen und der Balkon bieten zusätzlichen Raum für Erholung. Besonders hervorzuheben ist der grandiose Blick vom Balkon im Obergeschoss, von dem aus man den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein

genießen kann - ein Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und den Ausblick auf sich wirken lassen. Die Nähe zum Hochuferwanderweg, nur ca. 180 m entfernt, bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, was durch regelmäßige Wartungen und die umfassende Modernisierung gewährleistet wird. Fazit: Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Hanglage bietet durchdachte Raumlösungen und hochwertige Ausstattungen. Durch die Modernisierungen im Obergeschoss, die separate Einliegerwohnung/Ferienwohnung und den einzigartigen Ausblick wird diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien und Investoren. Die Kombination aus gehobener Ausstattungsqualität, nachhaltiger Energieversorgung und einer bevorzugten Lage macht diese Immobilie zu einer herausragenden Option für anspruchsvolle Käufer. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um diese besondere Immobilie im Ostseebad Sellin näher kennenzulernen.

**CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin**

## Dettagli dei servizi

I Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Ferienwohnung I separate Eingänge für Erdgeschoss und Obergeschoss I hochwertige Materialien I Echtholzparkett im Obergeschoss I Küche im Erdgeschoss und Obergeschoss I Einbaumöbel und voll möbliert im Obergeschoss I PV-Anlage von knapp 6 KW mit Batteriespeicher I Wallbox mit 11 KW I Klimaanlage im Obergeschoss I individuelle Sonderanfertigung der Badmöbel, Esstisch und schwebender TV-Kommode aus Eiche-Altholz I Großformat-Fliesen im Badezimmer und im separaten WC im Obergeschoss I 2 Kaminöfen jeweils im Erdgeschoss und Obergeschoss I Büro-Anbau I Außen-Whirlpool I 3 Pkw-Stellplätze I

**CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin**

## Tutto sulla posizione

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 sehr schöne Strände mit Gastronomie und Freizeitangebot. Sowohl der breite Südstrand als auch die Steilküste, Buchen- und Mischwälder 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 Wander-, Radel- und Segelfreunde an. Sellin ist das zweitgrößte Ostseebad der Insel Rügen und verfügt daher über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesstrasse B96 führt direkt vom Rügendam zur Inselhauptstadt Bergen. Von da erreichen Sie Sellin über die B196. Sellin verfügt über 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: 0,18 km zum Hochuferwanderweg, 0,50 km zum Strand, 0,80 km zum Zentrum, 0,07 km zur Bushaltestelle, 0,08 km zum Supermarkt, 0,35 km zum Spaßbad, 0,40 km zum Bahnhof, 0,40 km zum Restaurant.

**CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**CODICE OGGETTO: YW457 - 18586 Sellin**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)