

# Exposé

## Wohnung in Sellin auf Rügen Ferienwohnung in Sellin auf Rügen

**Objekt-Nr. OM-287393****Wohnung****Verkauf: 310.000 €**

Ansprechpartner:  
Agnieszka Pogorzalek  
Telefon: 02171 768593  
Mobil: 0162 3217348

Wilhelmstraße 15  
18586 Sellin auf Rügen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,99 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	48,42 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	260 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Villa Rosa ist ein 2012 neu gebautes und modernes Feriendorfdomizil. Das Haus steht auf einem ca. 1200m<sup>2</sup> großen Grundstück mit 19 Komfortwohnungen und zwei Ladengeschäften, sowie 21 PKW-Stellplätzen in der Hauseigenen Tiefgarage. Das Terrassenförmig angelegte Grundstück ist gärtnerisch gestaltet und enthält einen Freizeit- und Erholungsbereich mit Spieletecke und Grillplatz. Im Haus befindet sich ein Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und einem Ruheraum. Die Geschosse der Villa Rosa sind bequem mit einem Lift erschlossen. Jede Wohnung hat einen Abstellraum. In der Tiefgarage befinden sich die Stellplätze zu den Wohnungen. Hier befindet sich auch die Heizung und ein abschließbarer Fahrradraum sowie Extraraum für Kinderwagen.

Die Wohnung ist durchdacht geplant. Verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, Kochnische in einem gut separierten Bereich des Wohn-Esszimmers, bodentiefe Fenster und einen schönen überdachten Balkon. Die Wohnung verfügt auch über einen Abstellraum (4,44 m<sup>2</sup>) der sich separat, aber auf der gleichen Etage befindet.

## Ausstattung

Die Wohnung ist komplett eingerichtet. Das Wohnzimmer mit Laminatboden, verfügt über eine Faltcouch mit Schlafmöglichkeiten für zwei Personen und einen gemütlichen Essplatz mit 4 Stühlen. Die offene Küche verfügt über einen Geschirrspüler, 2-Platten Ceranfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Kaffeemaschine, Toaster, Wasserkocher, Mikrowelle und diversen Küchenutensilien. Im Schlafzimmer (mit direktem Zugang zum Balkon) befindet sich ein Doppelbett mit hochwertigen Matratzen, ein geräumiger Kleiderschrank und TV- Flachbild. In Badezimmer befindet sich ein moderner Waschplatz, WC, eine eckige Glasdusche (90x90) mit flachem Einstieg, Handtuchheizkörper und ein Fön. Für einen Stauraum sorgt eine kleine Glasvitrine. Die Fußbodenheizung ist in jedem Raum individuell regelbar.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Sauna, Einbauküche

## Lage

Die Villa Rosa liegt in sonniger Lage in Herzen von Sellin, der berühmten Wilhelmstraße. Das Haus befindet sich auf einem traumhaften Grundstück. Auf einem natürlichen Hügel gelegen, steht es einige Meter über der Straße und bietet einen herrlichen Blick. Nach hinten heraus befindet sich ein kleiner Wald.

Etwa 250 Meter von der Villa entfernt, befindet sich die malerische Seebrücke und der beliebte Hauptstrand des Ostseebades. Eine große Auswahl an Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften bietet Ihnen Abwechslung. Sie können die Nachbarorte, wie zum Beispiel Binz, Baabe und Gehren zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen oder Sie fahren mit dem Rasenden Roland, was immer ein Erlebnis ist.

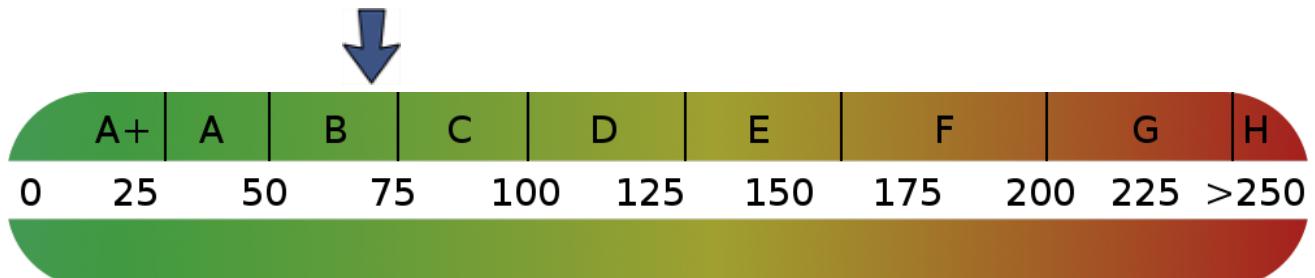
Das Ostseebad Sellin liegt am Tor zur Halbinsel Mönchgut, der schönsten Region Rügens mit dem Biosphärenreservat und der Boddenlandschaft- besonders für Fahrradfahrer ein pures Paradies.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Das Haus von hinten

# Exposé - Galerie



Der Küchenbereich



# Exposé - Galerie



Das Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Das Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



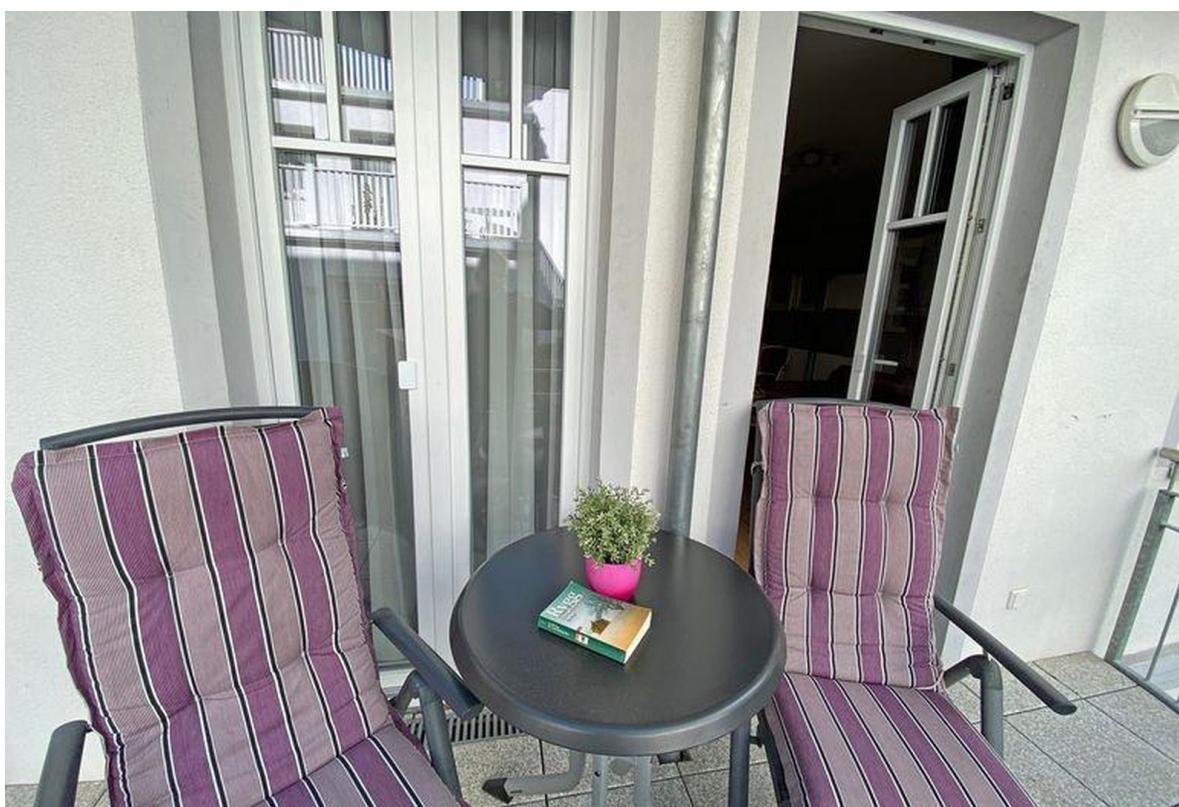
Das Badezimmer



# Exposé - Galerie



Der Balkon



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Der Ruheraum

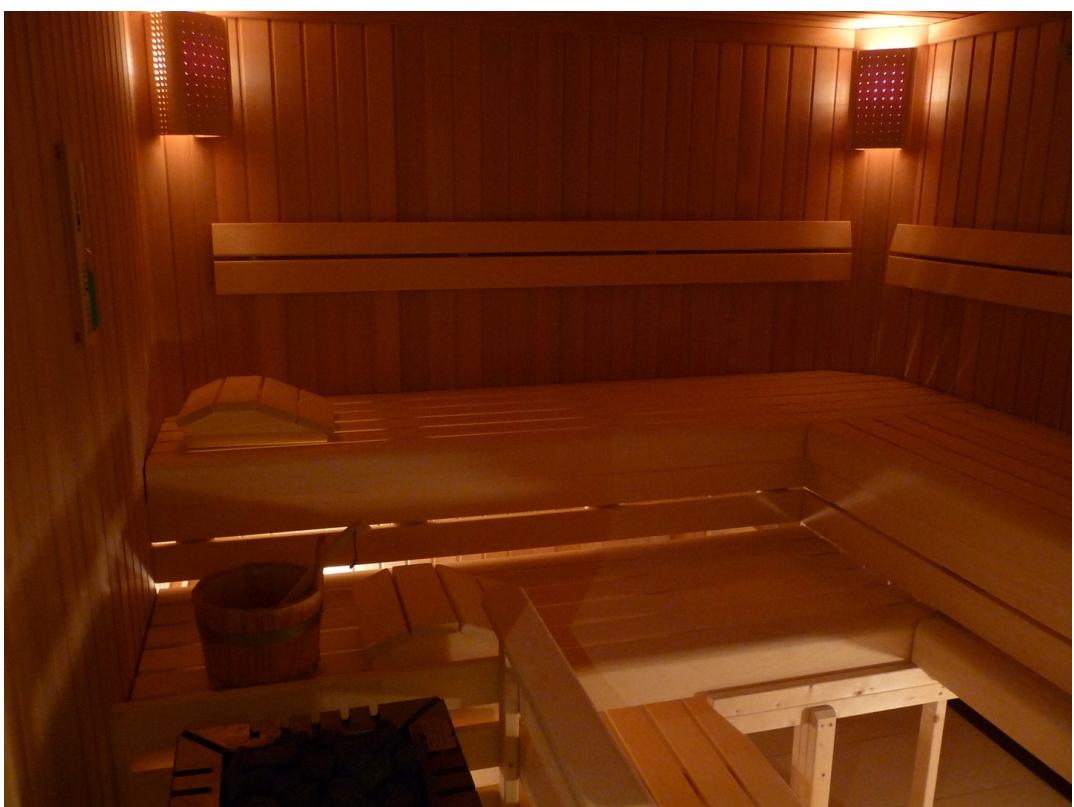


Wellnessbereich

# Exposé - Galerie

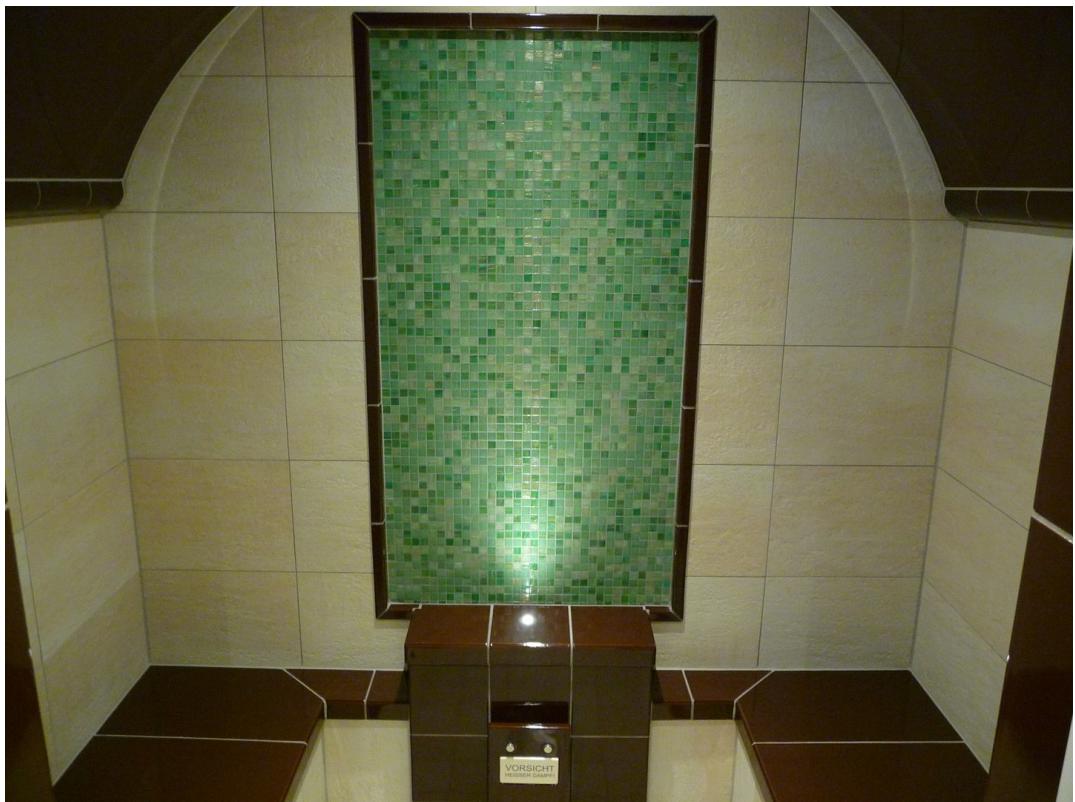


Wellnessbereich



Die Sauna

# Exposé - Galerie



Dampfbad

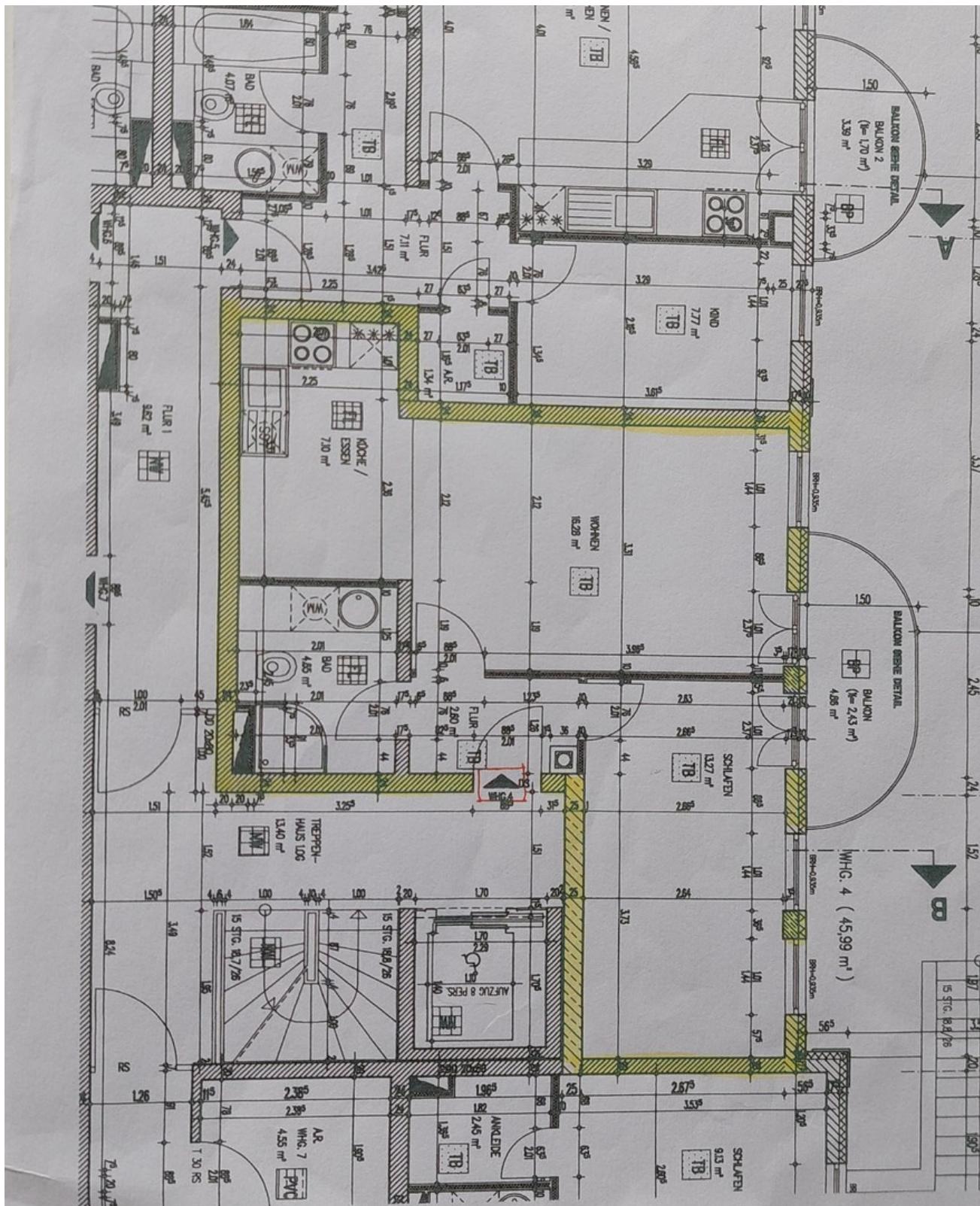


Lageplan



Seebrücke in Sellin

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss der Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss - Erste Etage

# Exposé - Grundrisse

