

Sellin

# Ostseebad Sellin: Attraktive Mietwohnung im Erdgeschoss mit Kamin und PKW-Stellplatz

Objektnummer: RX081



MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2 • GRUNDSTÜCK: 451 m<sup>2</sup>

Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

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

Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | RX081         |
| Wohnfläche   | ca. 103,2 m²  |
| Zimmer       | 2             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 2009          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------|
| Mietpreis                  | 1.500 EUR                                          |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung                                 |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                               |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                           |
| Nutzfläche                 | ca. 20 m²                                          |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 99.90 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 10.07.2034      | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2009              |



Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Die Immobilie





Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Die Immobilie





Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Die Immobilie





Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Die Immobilie



Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Die Immobilie





Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

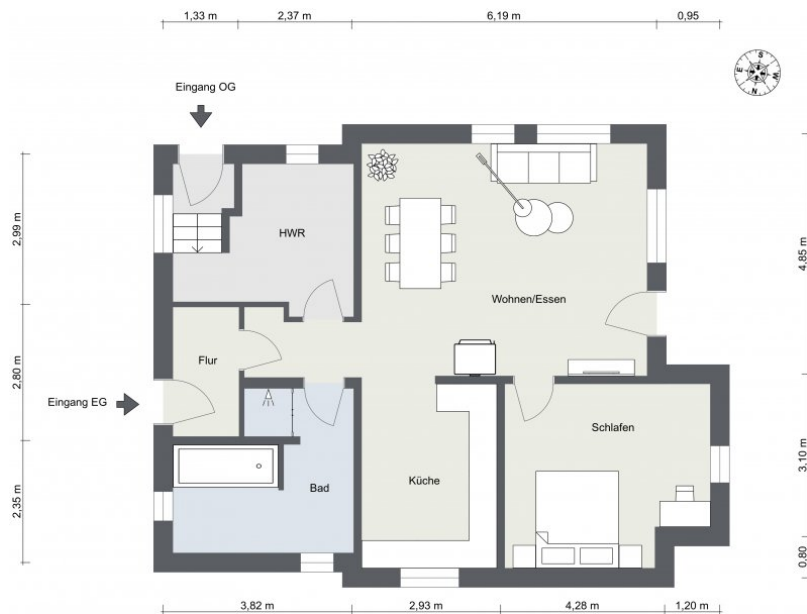
## Die Immobilie





Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Grundrisse



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: RX081 - 18586 Sellin

## Ein erster Eindruck

Vermietungsangebot: Gepflegte Mietwohnung Gehobenes Wohnerlebnis im Ostseebad Sellin in einzigartige Hanglage. Diese attraktive Mietwohnung befindet sich im Erdgeschoss in einem außergewöhnlichen Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2009 und zuletzt umfassend modernisiert im Jahr 2019. Die Wohnung umfasst eine Wohnfläche von ca. 103,2 m<sup>2</sup> und zusätzlichem Multifunktionsraum/Büro von ca. 20 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück sowie einer Grundstücksfläche von ca. 451 m<sup>2</sup>. Raumaufteilung und Ausstattung: Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer. Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet zeitgemäßen Komfort. Die Küche ist funktional eingerichtet und grenzt an den Wohnbereich, der durch einen Kaminofen eine angenehme Atmosphäre erhält. Eine Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich. Der separate Eingang zur Erdgeschosswohnung gewährleistet eine eigenständige Nutzung und bietet dadurch Privatsphäre. Der Schuppen kann als Abstellraum genutzt werden und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Kombination aus einer modernen Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und technischen Ergänzungen wie der Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie der Wallbox macht diese Wohnung zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit. 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. Die Nähe zum Hochuferwanderweg, nur ca. 180 m entfernt, bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Die Immobilie inklusive Mietwohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, was durch regelmäßige Wartungen und die umfassende Modernisierung gewährleistet wird. Fazit: Dieses gepflegte Haus inklusive der Mietwohnung ist ein attraktives Angebot für Familien und Paare. Die Kombination aus gehobener Ausstattungsqualität, nachhaltiger Energieversorgung und einer bevorzugten Lage macht diese Mietwohnung zu einer herausragenden Option für anspruchsvolle Mieter. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um dieses besondere Haus mit Garten inklusive Mietwohnung im Ostseebad Sellin näher kennenzulernen.



Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Ausstattung und Details

I Einfamilienhaus mit Mietwohnung im Erdgeschoss I separater Eingang für Erdgeschoss-Mietwohnung I Küche I 1 Kaminofen I Multifunktionsraum/Büro I 1 Pkw-Stellplatz I Schuppen/Abstellraum I PV-Anlage von knapp 6 KW mit Batteriespeicher und Wallbox mit 11 KW vorhanden I

Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Alles zum Standort

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 Rügendamm 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 Gützin. 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

Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.7.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 99.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: RX081 - 18586 Sellin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)