

Elegantes Architektenhaus mit großer Süd-Terrasse in erster Reihe auf Selliner Steilküste



Neuer Weg 14
18586 Sellin

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.350.000,00 EUR

 https://www.instagram.com/neuffer_ostseeimmobilien/



Ihr Ansprechpartner:

Neuffer Ostsee Immobilien

Herr Thomas Neuffer

E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de

Tel: +49 38825 9300

Mobil: +49 1515 5169950

Fax: +49 38825 9301

Web: <http://www.neuffer-ostseeimmobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	669,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	2011
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	50,30 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Baujahr laut Energieausweis:	2011
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2/2

Provision für Käufer: 2,98 %

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 2,98 inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar nach erfolgter Beurkundung. Rechtsgrundlage für die Provision ist allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Verkäufer übernimmt die Verkäuferprovision in gleicher Höhe.



Elegantes Architektenhaus mit großer Süd-Terrasse in erster Reihe auf Selliner Steilküste



Neuer Weg 14
18586 Sellin

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 210,00 m²
Kaufpreis: 1.350.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses exklusive Einfamilienhaus mit ca. 210 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 669 m² befindet sich in Sellin auf dem Selliner Hochufer in Strandnähe (Südstrand). Das Haus wurde mit hochwertiger Ausstattung erbaut und verfügt über 5 Zimmer, verteilt auf 2 Etagen. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt auf Flur, Wohnzimmer, Küche, Vorratsraum, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss sind 2 Schlafzimmer, 1 großes Arbeitszimmer, 1 großzügiges Bad und 1 Ankleidezimmer, das aber auch anderweitig genutzt werden könnte. Die Garage bietet Platz für 2 Fahrzeuge. Das Haus ist ab sofort bezugsfrei und besticht durch seine gelungene Architektur und liebevoll gestaltete Außenanlage. Die Wohnfläche bietet ausreichend Platz für eine Familie mit anspruchsvollem Wohnambiente.

Ausstattung:

- großer Eingangsbereich nach oben offen mit Galerie
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Natursteinboden "Anröchter Dolomit"
- SIEMANTIC-Küche mit großem Induktionskochfeld und Backofen
- Kamin im Wohnzimmer
- Viessmann Gasheizung
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Anschluss an öffentliche Kanalisation
- Internet/TVüber Kabelanschluss
- Geräteschuppen 9 m²
- Holzlager 9 m²
- Doppelgarage 42 m² und zusätzlicher Stellplatz
- Terrasse 50 m² mit Whirlpool und Blick zum Selliner See

Lage:

Sellin ist ein bekannter Kurort auf der Insel Rügen, der für seine Bäderarchitektur und die berühmte Seebrücke bekannt ist. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und medizinischer Versorgung. Die Nähe zur Ostsee und zu ausgedehnten Wäldern ermöglicht vielfältige Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern und Wassersport. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut ausgebaut, was Ausflüge in die Umgebung erleichtert.



Luftaufnahme



Hausansicht

Elegantes Architektenhaus mit großer Süd-Terrasse in erster Reihe auf Selliner Steilküste



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Hausansicht



Hausansicht



Hausansicht



Terrasse



Wohnzimmer



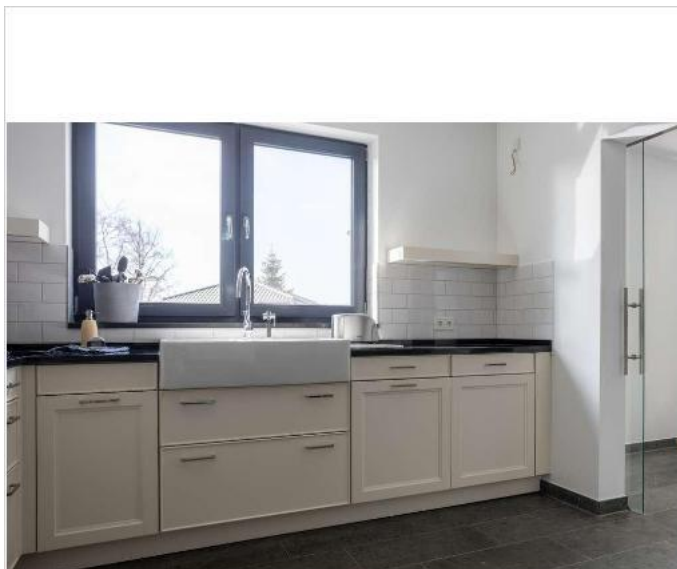
Wohnzimmer



Flur mit Blick ins Wohnzimmer



Küche



Küche



Küche



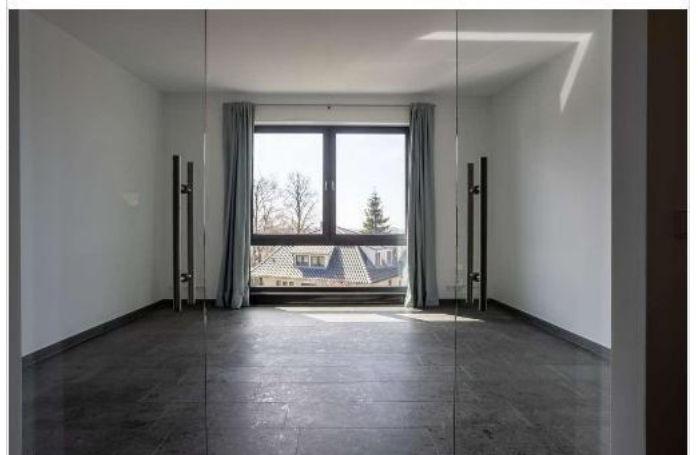
Küche



Galerie



Galerie



Arbeitszimmer



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Ankleide



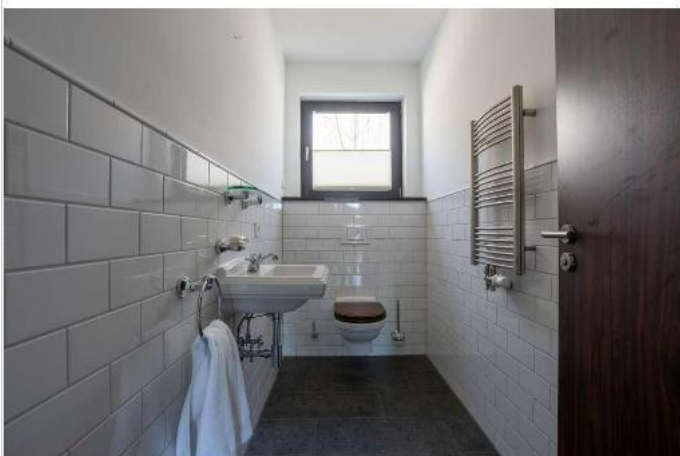
Ankleide



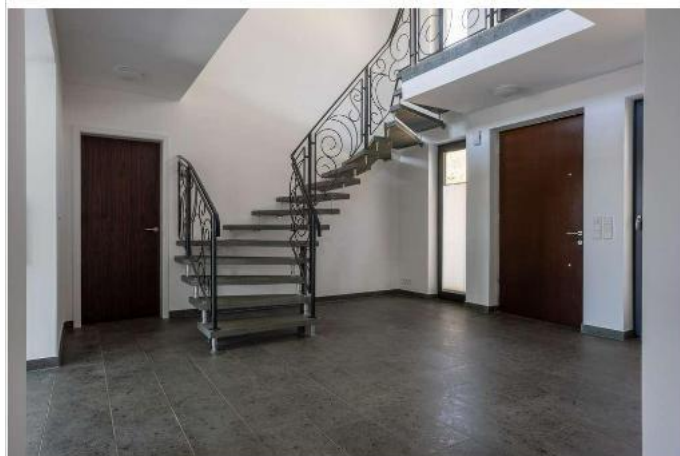
Bad OG



Bad OG



Besucher WC



Flur mit Treppe ins OG



Whirlpool



Whirlpool



Garten



Hausansicht



Hausansicht



Garage



Garten



Garten



Hausansicht



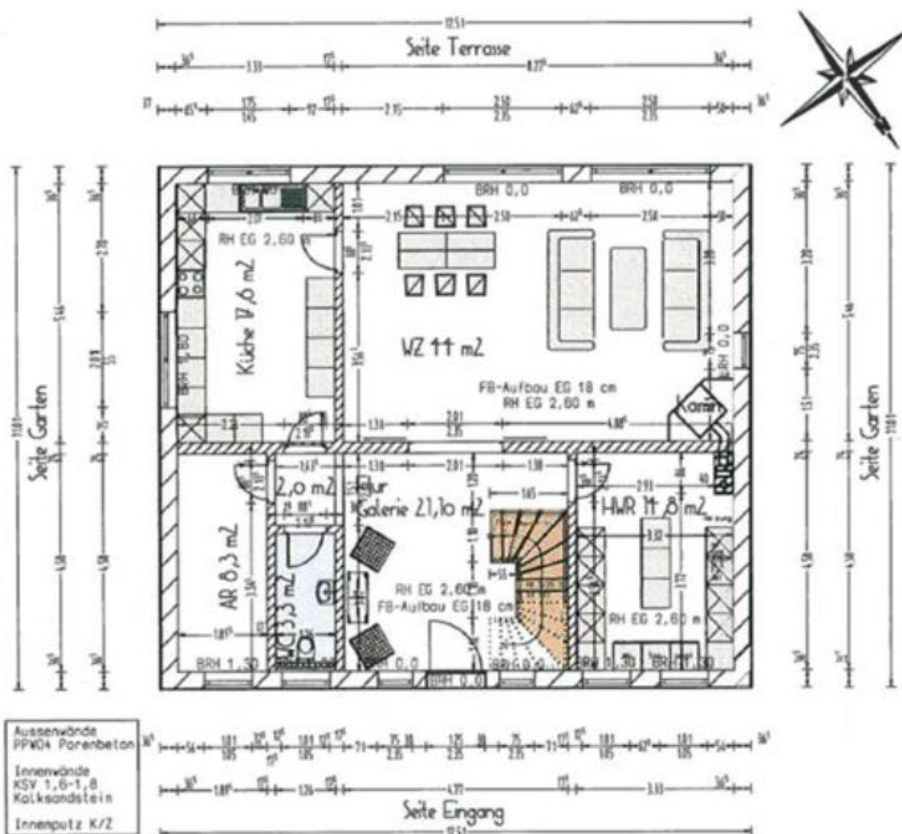
Hausansicht



Garage

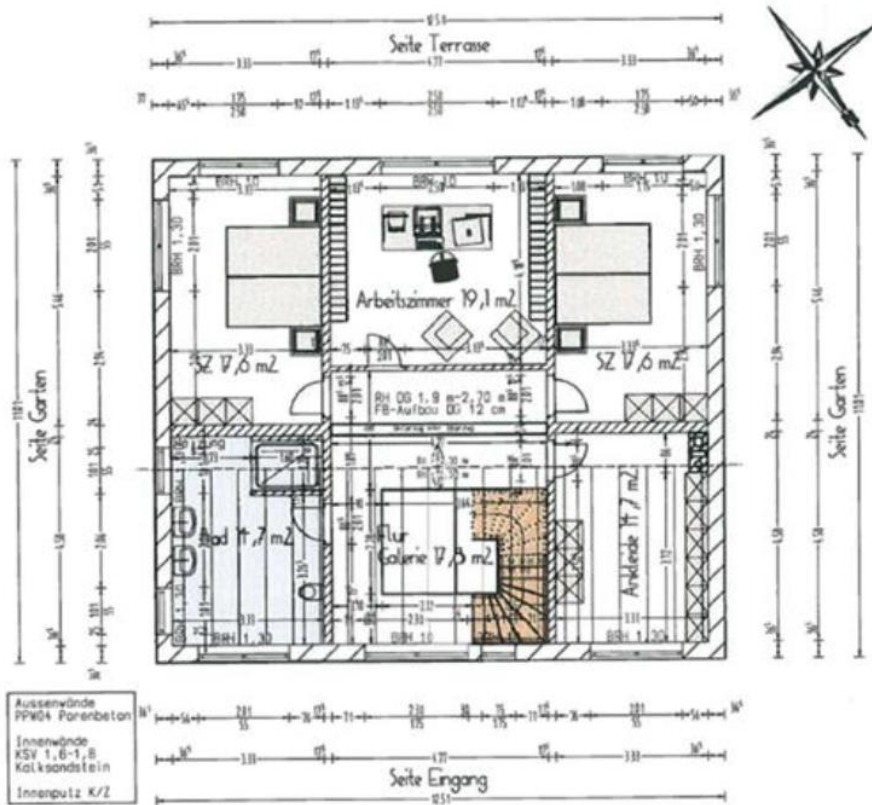


Hausansicht



Erdgeschoß

Wohnzimmer :	44,0 m ²
Küche :	17,6 m ²
Vorratsraum :	8,3 m ²
WC :	3,2 m ²
Flur/Galerie :	21,1 m ²
HWR :	14,8 m ²



Obergeschoß

Schlafzimmer 1 :	17,6 m ²
Schlafzimmer 2 :	17,6 m ²
Arbeitszimmer :	19,1 m ²
Bad :	14,7 m ²
Galerie / Flur :	17,8 m ²
Ankleide :	14,7 m ²



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 16.12.2035

Registriernummer: MV-2025-006131263

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus	
Adresse	Neuer Weg 14 18586 Ostseebad Sellin	
Gebäudeteil ²	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2010	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _N)	253,2 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

André Czogalla
Schornsteinfegermeister/Gebäudeenergieberater(HWK)
Granitzer Straße 1a
18586 Ostseebad Sellin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.12.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

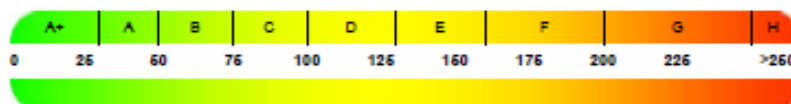
16. Oktober 2023

Registriernummer:

MV-2025-006131263

2

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 18500

Ist-Wert	KWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	KWh/(m ² ·a)
----------	-------------------------	------------------	-------------------------

- ☐ Verfahren nach DIN V 18500
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Ist-Wert	W/(m²·K)	Anforderungswert	W/(m²·K)
----------	----------	------------------	----------

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Vergleichswerte Endenergie ⁴

☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 OEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch peuschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1 3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 85%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 EStG. [Anzahl: 11](#) [Anzahl: 11](#)

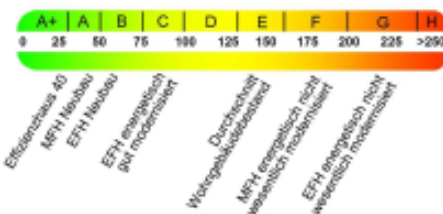
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ²	Anteil EE ³ der Einzelanlage	Anteil EE ³ aller Anlagen ⁷
		Summe ⁴	

☐ Nutzung bei Anleihen, für die die 95%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE %
	%
	%
Summe	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 OEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung

* Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen

- Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

* Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

* Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Überwachungsanlage unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälte

→ Anteil EE an der Wärmebereitstellung über dem Wärme-Kälteverhältnis...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

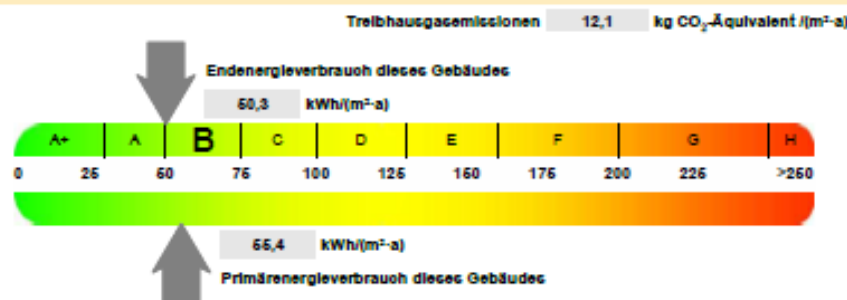
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

MV-2025-006131263

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

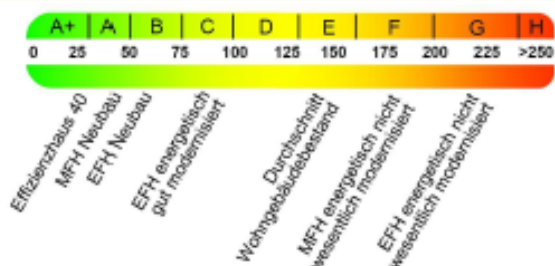
50,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
05.07.2022	04.07.2025	Erdfas LL	1,10	36270	15192	21078	1,09

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus