

Karlshagen

Reetdach- Ferienhaushälfte, nur einen Sandkorn Wurf vom Strand entfernt...

CODE DU BIEN: 22257311



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,38 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 320 m²

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22257311
Surface habitable	ca. 62,38 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électro		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2025	Consommation finale d'énergie	160.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété

Reetdachhaus



OG

EG

Grundriss nicht maßstabsgetreu

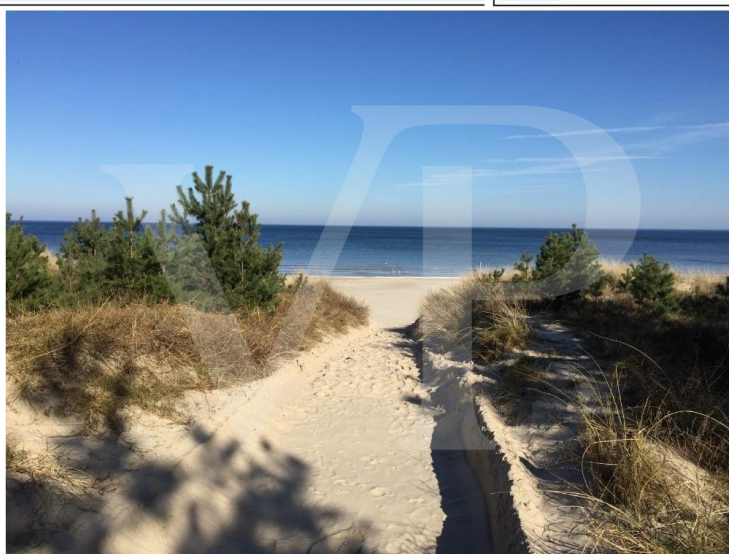


CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété



ROBINSON-SAFARI

Ein Unternehmen der
Immobilien GST
Insel Usedom/Greifswald
Inh. Jörg Stempner
Hauptstraße 10 • 17449 Karlshagen

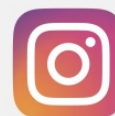


+ 49 176 32594989

info@robinson-safari.de

Alle Touren als Gutschein erhältlich!

Weihnachten • Geburtstage • Events • individuell



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



GUTSCHEIN

für eine unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie.
Mehr Informationen unter:

038371 - 55 306 0 oder per E-Mail: usedom@von-poll.com

www.von-poll.com

www.von-poll.com

KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG

Für Sie als Eigentümer ist es wichtig, den Wert Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung zu kennen – unabhängig davon, ob Sie tatsächlich über einen Verkauf oder eine Vermietung nachdenken. Unsere erfahrenen Kollegen und qualifizierten Immobilienberater (IHK, PersCert® und WertCert®) stehen

Ihnen für eine kostenfreie Einschätzung des aktuellen Marktwerts Ihrer Immobilie gern zur Verfügung. Diesen individuellen Service bieten wir Ihnen an allen unseren Standorten in Deutschland, Österreich, der Schweiz und auf Mallorca.



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété

VP

UNSERE LEISTUNGEN

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Bestens aufgestellt: bundesweites Netzwerk freundlicher und kompetenter Immobilienmakler mit weitreichendem Erfahrungsschatz
- Immer up to date: hauseigene Research-Abteilung für tagesaktuelle Marktdaten
- Das Beste für Ihr Bestes: professioneller und diskreter Immobilienbewertungsservice durch unsere hervorragend ausgebildeten Immobilienmakler
- Auf starke Werte setzen: Alle VON POLL IMMOBILIEN Mitarbeiter unterzeichnen unseren Verhaltenscodex (Code of Ethics), der ein stets vorbildliches Verhalten gegenüber Kunden, Mitarbeitern und Dritten voraussetzt
- Immer für Sie da: persönlicher Ansprechpartner, der Sie über den aktuellen Status der Vermarktungsaktivitäten auf dem Laufenden hält
- Quantität und Qualität: großer Kundenkreis mit vielen vorgemerkten und persönlich bekannten Interessenten, dem Ihre Immobilie gezielt präsentiert wird
- Starker Auftritt: professionelle Präsentation Ihrer Immobilie (Fotos, Texte, Videoclips, Luftbildaufnahmen etc.)
- Ihre Immobilie in Bestform: Unterstützung bei der richtigen Vorbereitung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung für Fotoaufnahmen ebenso wie für Besichtigungstermine
- Am Puls der Zeit: Unsere Experten beraten Sie bei der Erstellung oder Beantragung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises




UNSERE LEISTUNGEN

VP

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hauseigene, aufgabenstarke Immobilienzeitung, regionale Immobilienkataloge, Anzeigen in regionalen und überregionalen Zeitungen u.v.m.
- Große Reichweite: Ihre Immobilie wird auf mehr als 50 Immobilienportalen veröffentlicht
- Bestens vernetzt: mit starker Präsenz in den sozialen Netzwerken (Facebook, Instagram, Twitter, Xing etc.) und auf unserer prämierten Homepage
- Auf dem neuesten Stand: Informieren Sie sich jederzeit über den aktuellen Stand der Vermarktungsaktivitäten Ihrer Immobilie über unsere spezielle Makler-Software mit Verkaufstracking
- Umfassender Service: Finanzierungen und Versicherungen Ihrer Immobilie mit 
- Alles unter Kontrolle: Verkauf im offenen Bieterverfahren – Ihre Immobilie wird einem ausgewählten Interessentenkreis angeboten
- Auf der sicheren Seite: höchste Diskretion bei einer Vermittlung Ihrer Immobilie durch unser Secret Sale-Verfahren
- Weltweite Zusammenarbeit: Kooperation mit LEADING REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD und LUXURY PORTFOLIO INTERNATIONAL, um Ihre exklusive Immobilie einem internationalen Interessentenkreis anzubieten
- Premium-Partner: Das renommierte Kunsthaus L'EMPÉRTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile




CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Wir sind ein traditionsbewusstes Maklerunternehmen mit Hauptsitz in Frankfurt am Main. Mit mehr als 300 Immobilienshops und über 1.000 Kollegen gehören wir zu den größten Immobilienvermittlern Europas.

Zuverlässigkeit und Kompetenz – das sind bei VON POLL IMMOBILIEN gelebte Unternehmenswerte und gleichzeitig Schlüsselkompetenzen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Unser Schwerpunkt liegt in der Vermittlung wertbeständiger Immobilien in den bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen sowie an den schönsten Orten Deutschlands.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

La propriété

WIR SUCHEN IHRE IMMOBILIE

Die von Poll Immobilien GmbH ist ein traditionsbewusstes Maklerunternehmen, das sich auf die Vermittlung wertbeständiger Immobilien in den bevorzugten Lagen spezialisiert hat. Für unsere Kunden suchen wir verstärkt in Ihrer Lage nach neuen Angeboten.



CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

Une première impression

Zum Verkauf steht eine besondere Ferienhaushälfte in gepflegtem Zustand. Sie befindet sich in einem Reethaus mit insgesamt drei Wohneinheiten, welches um das Jahr 1980 in massiver Bauweise errichtet und 2023 teilweise modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 61,00 m² und einer dazugehörigen Terrasse bietet diese Immobilie ein angenehmes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und den umliegenden Dünen.

Im Erdgeschoss finden Sie eine neue Küche, die im Jahr 2023 eingebaut wurde, sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet direkten Zugang zur Terrasse und lässt sich vielseitig gestalten.

Ein Duschbad ergänzt die infrastrukturellen Vorzüge auf dieser Ebene.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden ausgestattet, der nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch eine einfache Reinigung verspricht. In den oberen Räumen wurde ein Laminatboden verlegt.

Im Obergeschoss liegen zwei gemütliche Schlafzimmer, die Platz für bis zu fünf Personen bereithalten. Diese Räume sind ideal für Familienurlaub oder als Rückzugsort für Gäste.

Ein Außenparkplatz bietet bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Besonders hervorzuheben ist das ostseetypische Reetdach mit Fledermausgaube, das sich hervorragend in die maritime Umgebung einfügt und ein besonderes Flair verleiht.

Die Lage des Hauses zwischen Ostseestrand und Küstenwald ist bei Urlaubern besonders gefragt.

Der feinsandige, 45 km lange Strand lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein und ist mit seinem flachen Wassereingang ideal für Familien mit Kindern.

Die Immobilie befindet sich auf der Insel Usedom, die mit einem gut ausgebauten Radwegenetz von über 200 km aufwartet. Die Nähe zur Strandpromenade und den dort ansässigen Restaurants ermöglicht eine tolle Auswahl an Freizeitangeboten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für Investoren oder größere Familien besteht die Möglichkeit auch das gesamte Objekt mit insgesamt drei Wohneinheiten zu erwerben.

Die Gesamtwohnfläche der drei Einheiten beträgt ca. 180 m², während die Gesamtgrundstücksfläche ca. 1000 m² umfasst.

Zusammenfassend bietet diese Ferienwohnung eine attraktive Kombination aus Tradition, Funktionalität und hervorragender Lage in einer der beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands. Es stellt eine interessante Gelegenheit für Käufer dar, die ein gepflegtes Feriendomizil an der Ostsee suchen. Interessenten sind herzlich eingeladen, weitere Details zu erfragen oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

Détails des commodités

- ostseetypisches Reetdach mit Fledermausgaube
- Lage direkt hinter den Dünen am durchgehenden, 45 km langen, 80 m breiten und feinsandigen Ostseestrand
- im EG befindet sich neben einer im Jahr 2023 neu eingebauten offenen Küche, der helle Wohn- Essbereich mit Terrassenzugang sowie das Duschbad
- im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit Platz für bis zu fünf Personen
- pflegeleichter Fliesenboden in der gesamten Wohnung
- die Insel Usedom verfügt über ein Radwegenetz von über 200 km
- zwei weitere Wohnungen oder auch das gesamte Objekt mit insgesamt drei separaten Wohneinheiten stehen zum Verkauf

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

Tout sur l'emplacement

Karlshagen

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands!
Insel Usedom!

Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie lange, feinsandige Strände, Sonnenuntergänge am Achterwasser, Wein auf der Seebrücke oder fangfrischen Fisch in einem Hafen genießen möchten - hier sind Sie richtig!

Nur 2,5 Autostunden von Berlin entfernt, befindet sich im Norden Usedom, zwischen den Orten Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründete, Karlshagen.

Das Ostseebad besticht durch seine Vielseitigkeit. Ganz gleich ob Angler, Bootsfahrer, Naturliebhaber, Abenteuerlustige oder klassische Strandurlauber - hier kommen alle auf Ihre Kosten. Eingebettet in kiefernreiche Wälder bietet der Ort seinen Einwohnern und Gästen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Gaststätten, Ärzte und Bildungseinrichtungen. Ein Bahnhof der Usedomer Bäderbahn schließt Karlshagen an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. Der 80 Meter breite Sandstrand und ein schöner Yachthafen am Peenestrom runden den maritimen Charme des Erholungsortes ab.

Usedom ist die zweitgrößte Insel Deutschlands und gilt als eine der sonnenreichsten Regionen des Landes. Lange Sandstrände, unberührte Naturgebiete, grüne Alleen und charmante Fischerdörfer prägen das Bild der Insel. Die Seebäderstrecke von Peenemünde bis Ahlbeck - Polen und das beeindruckende Achterland mit der Stadt Usedom haben eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten zu bieten. Das Wasserschloss Mellenthin, die zwei letzten verbliebenen Windmühlen der Insel, der Baumwipfelpfad in Heringsdorf, die Schmetterlingsfarm in Trassenheide, das U-Boot in Peenemünde -um nur einige zu nennen.

Besonders sehenswert sind auch die zahlreichen Binnenseen und die 13 Naturschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, der "Streckelsberg" bei Koserow und der "Golm" im südlichen Teil der Insel.

Sportlich betätigen kann man sich auf den langen Rad- und Wanderwegen, beim Surfen, Reiten oder Golfen. Im Winter begeistern Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM und die Bernsteintherme Zinnowitz mit Thermalwasser. Die Insel genießt

außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit Bus und Bahn, Auto oder Schiff und auch mit dem Flugzeug bestens erreichbar.

Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 22257311 - 17449 Karlshagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60

E-Mail: usedom@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com