

Karlshagen

# Wärmepumpe! 3 Raum Wohnung am Strandweg (Whg. 7)

Objektnummer: 20257199



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

KAUFPREIS: 280.990 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	20257199
Wohnfläche	ca. 75,93 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	280.990 EUR
Wohnungstyp	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. 19 MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	57.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2025	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



**Wir zeigen Ihnen,  
warum sich ein  
Immobilienkauf auf der  
Sonneninsel Usedom  
lohnt.**

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Ein erster Eindruck

In einem gewachsenem, mit vielen Bäumen und Sträuchern umgebenen Siedlungsgebiet, befinden sich das gepflegte Wohnhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Vom Haus sind es zu Fuß nur ca. 15 Minuten bis zum Ortskern und ca. 15 Minuten (ca. 1000 m) durch einen idyllischen Küstenwald bis zum feinen, flach abfallenden Sandstrand. Die Heizungsanlage wird mit Hilfe einer Luft-Wärme Pumpe betrieben und an frostigen Tagen durch eine moderne Gastherme unterstützt. Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt zusätzlich für Warmwasser. Das Haus wurde 2004 in massiver Bauweise erbaut und stetig gepflegt somit bekam es im Jahr 2022 einen neuen, hellen Fassadenanstrich. Aufteilung der ca. 75 m<sup>2</sup> großen Wohnung: - zwei helle Schlafzimmer, eines auch als Büro denkbar - ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich - angrenzende offene, voll ausgestattete Küche - ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss - Balkon Die Einrichtung ist im Kaufpreis enthalten. Ein PKW Stellplatz sind Bestandteile des Kaufes. Die Wohnung kann wohnwirtschaftlich aber auch touristisch genutzt werden. In der Immobile stehen vier weitere Wohnungen zum Verkauf.

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Ausstattung und Details

- offene, helle Räumlichkeiten
- zwei Schlafzimmer
- Sonne zum Frühstück auf dem Balkon
- Einbauküche
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- wenige Meter durch den Wald zum Strand
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Solaranlage zum Warmwasserbereitung
- Wärmepumpe
- Ost Lage

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Alles zum Standort

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 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 Usedoms, 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. Besonders sehenswert sind die 13 Binnenseen und Landschaftsschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, nämlich der Streckelsberg bei Koserow und der Golm im südlichen Teil der Insel. Sportlich betätigen kann man sich auf langen Rad- und Wanderwegen, beim Surfen, Reiten oder Golfen. Im Winter begeistert Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit dem Flugzeug, Auto oder Schiff bestens erreichbar. Auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann durch seine kulturelle und architektonische Vielfalt sowie der Lage zwischen Rügen und Usedom beeindrucken. Besonders sehenswert ist die durch mittelalterliche Backsteingotik geprägte Altstadt. Das Herzstück bildet der Marktplatz, um den sich imposante Giebelhäuser reihen. Der Museumshafen gilt mit seinen 50 Schiffen als größter Museumshafen Deutschlands und ist ein Ausflugsziel für Jung und Alt. Erwähnenswert ist außerdem die Ernst-Moritz-Arndt-Universität, die eine der ältesten Universitäten der Welt ist. Darüber hinaus findet man in Greifswald zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Gastronomieangebot. Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 Insel Usedom  
E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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