

Karlshagen

# Wärmepumpe! Geräumige 3 Raum Wohnung am Strandweg (Whg. 8)

Objektnummer: 21257206



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

KAUFPREIS: 306.432 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 21257206                 |
| Wohnfläche   | ca. 72,96 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2004                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 306.432 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Apartment                                                                 |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 63.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 24.02.2025      | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2004              |

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie





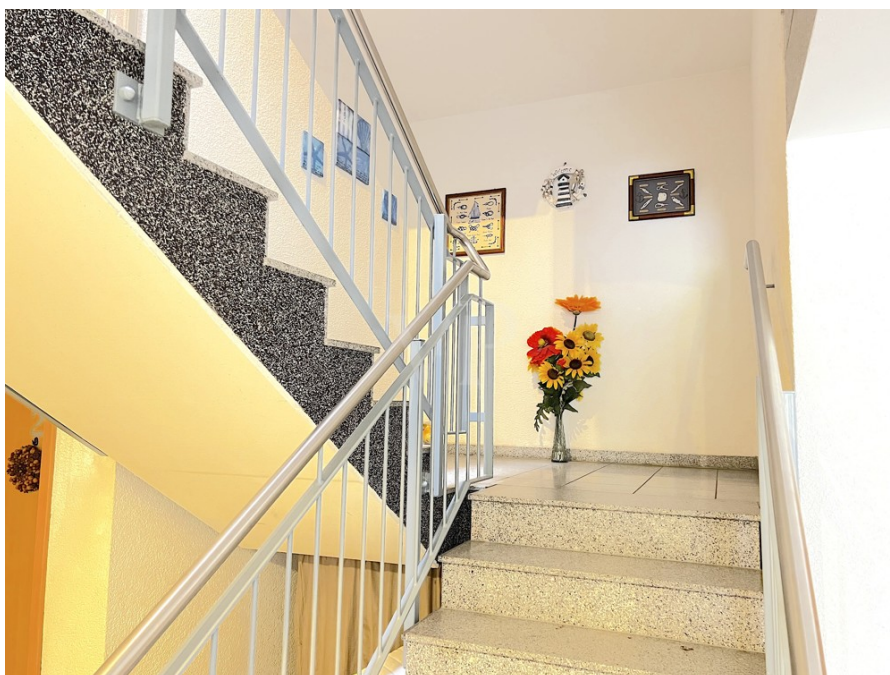
Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

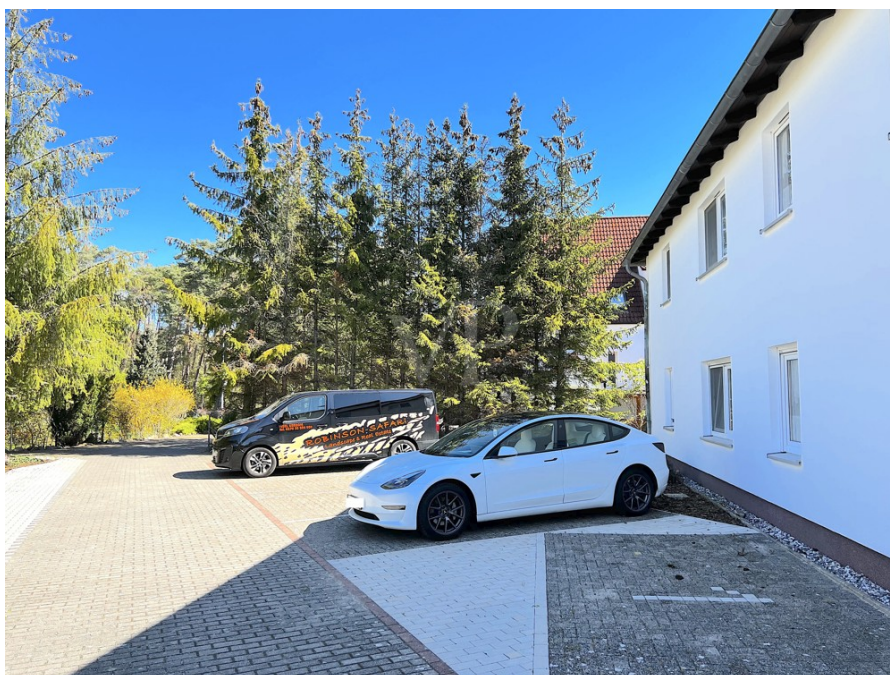
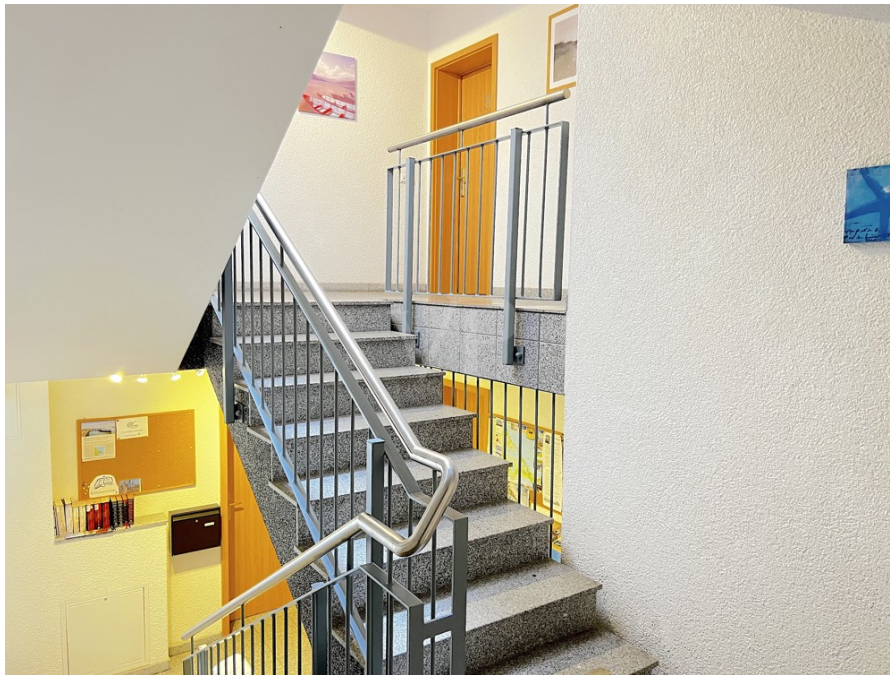
## Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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

### 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.



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

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

### 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.



### 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





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

### UNSERE LEISTUNGEN



#### IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere haus eigene, auflagenstarke 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 LEMPERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie

## 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

Objektnummer: 21257206 - 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. 73 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Wohnung: - zwei helle Schlafzimmer - ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich - angrenzende offene und voll ausgestattete Küche - ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss - geräumiger Flur - ca. 5 m<sup>2</sup> großer Südbalkon Eine Einbauküche sowie ein PKW Stellplatz sind Bestandteile des Kaufes auch die Einrichtung ist im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung kann wohnwirtschaftlich aber auch touristisch genutzt werden. In der Immobile stehen vier weitere Wohnungen zum Verkauf.



Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Ausstattung und Details

- lichtdurchflutete Räume
- zwei Schlafzimmer
- Südbalkon
- offene, voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- geräumiger Flur
- wenige Meter durch den Wald zum Strand
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Solaranlage zum Warmwasserbereitung
- Wärmepumpe
- Süd/Ost Lage

Objektnummer: 21257206 - 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 Usedom, zwischen den Orten Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründetete, 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: 21257206 - 17449 Karlshagen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist B.



Objektnummer: 21257206 - 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)