Karlshagen

Freizeitkapitäne aufgepasst! Ostseetypisches Ferienhaus am Yachthafen

Número de propiedad: 23257325

PRECIO DE COMPRA: 549.900 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 121,47 m^2 • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 701 m^2

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

De un vistazo

Número de propiedad	23257325
Superficie habitable	ca. 121,47 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	549.900 EUR
Casa	Casa de vacaciones
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.03.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	74.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

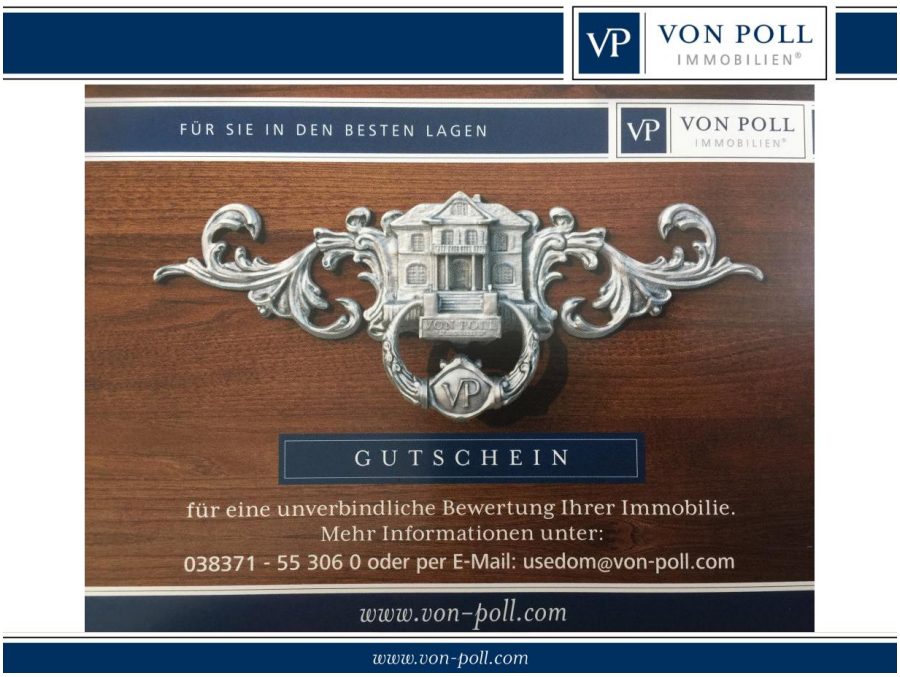
La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

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

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

UNSERE LEISTUNGEN

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hauseigene, 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 VON POLL
- 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 Interessenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile

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

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Una primera impresión

Dieses neuwertige Ferienhaus im gehobenen Standard wurde im Jahr 2013 fertig gestellt, 2024 umfangreich renoviert und bietet auf einer Gesamtfläche von 120 m² ausreichend Platz für erholsame Aufenthalte an der Ostsee.
Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgassenlage entlang einer Privatstraße nur wenige Schritte vom Hafen entfernt, was sowohl Ruhe als auch Nähe zum Wasser gewährleistet.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und eine windgeschützte, sonnige Terrasse, die vom Esszimmer aus begehbar ist.
Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Essbereich mit offener Küche, ein Fernsehzimmer sowie ein Schlafzimmer oder Büro und anschließendem Wannenbad. Zusätzlich gibt es ein separates WC im Erdgeschoss.
Diese Ebene wurde 2024 umfangreich renoviert. Neben den Malerarbeiten wurde der Fußboden und die Zimmertüren erneuert sowie eine neue Küche eingebaut.
Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eines mit angrenzenden Ankleidezimmer, ein geräumiges Duschbad mit Sauna, sowie ein weiteres, zusätzliches separates WC.

Die gehobene Ausstattung des Hauses umfasst einen gläsernen Kamin, der vom Esszimmer und Wohnzimmer/Kaminzimmer aus sichtbar ist, sowie eine moderne, neue Einbauküche.

Der pflegeleichte Garten ist mit ostseetypischen Pflanzen wie Gräsern bepflanzt und bietet eine gemütliche Atmosphäre zum Entspannen.
Das Grundstück ist voll eingezäunt und bietet durch eine dicht bewachsene Buchenhecke maximale Privatsphäre.
Ein Geräteschuppen bzw. Fahrradschuppen, ein Carport sowie ein weiterer PKW Stellplatz stehen den Bewohnern zur Verfügung.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen separaten, von außen zugänglichen Hauswirtschaftsraum/ Heizungsraum mit Waschmaschine und Trockner, sowie über eine optisch sehr ansprechende Kunstreet- Dacheindeckung.

Insgesamt bietet diese Immobilie alles, was man für einen erholsamen und komfortablen Aufenthalt benötigt. Dank ihrer hochwertigen Ausstattung, der ruhigen Lage und der Privatsphäre im Garten eignet sich das Ferienhaus ideal als Rückzugsort für

Erholungssuchende. Interessenten haben hier die Möglichkeit, ein modernes und gepflegtes Ferienhaus in einer attraktiven Lage zu erwerben.

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Detalles de los servicios

- Ostseestrand nur ca. 1800 m entfernt
- Yachthafen nur ca. 300 m entfernt
- Einbauküche 2024 neu
- Fußboden 2024 neu
- Zimmertüren EG 2024 neu
- Bad EG 2024 neu
- Malerarbeiten 2024
- gläserner Kamin (Ansicht von Esszimmer und Wohnzimmer/Kaminzimmer)
- ein Raum en Suit (mit Badewanne) im EG auch als Büro Nutzbar
- separates WC im EG
- Duschbad mit Sauna im OG
- zusätzliches separates WC im OG
- zwei Schlafzimmer im OG
- Ankleidezimmer im OG
- windgeschützte, sonnige Terrasse
- Sackgassenlage entlang einer Privatstraße am Hafen
- Privatsphäre mit hohen Erholungsfaktor
- Sichtschutz durch dicht bewachsene Buchenhecke
- voll eingezäunt daher hunde- und kindersicher
- Geräte- bzw. Fahrradschuppen auf dem Grundstück
- Carport und ein weiterer PKW Stellplatz
- pflegeleichter Garten mit ostseetypischen Pflanzen
- separater Hauswirtschaftraum/ Heizungsraum mit Waschmaschine und Trockner
- ausschließlich Eigengenutzt
- langlebige und optisch ansprechende Kunstreet- Dacheindeckung
- die Immobilie wird Teilmöbliert verkauft

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Todo sobre la ubicación

Karlshagen

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands: 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 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 kleiner 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 Markplatz, 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.

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Ostseebad Karlshagen
Tel.: +49 38371 - 55 30 60
E-Mail: usedom@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com