Trassenheide

Nachhaltiges Inselhaus mit vielseitiger Ausstattung und Energiekonzept

??????? ????????: 25257414

???? ??????: 549.900 EUR • ?????????: ca. 132 m^2 • ???????: 5 • ?????? ???: 696 m^2

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ??? ?????

??????? ????????	25257414
?????????	ca. 132 m²
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2005
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	549.900 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	47.40 kWh/m²a
????????? ????????????? ?????? ???	30.01.2035	???????? ??????????? ????????	A
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????	???? ????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	2005

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

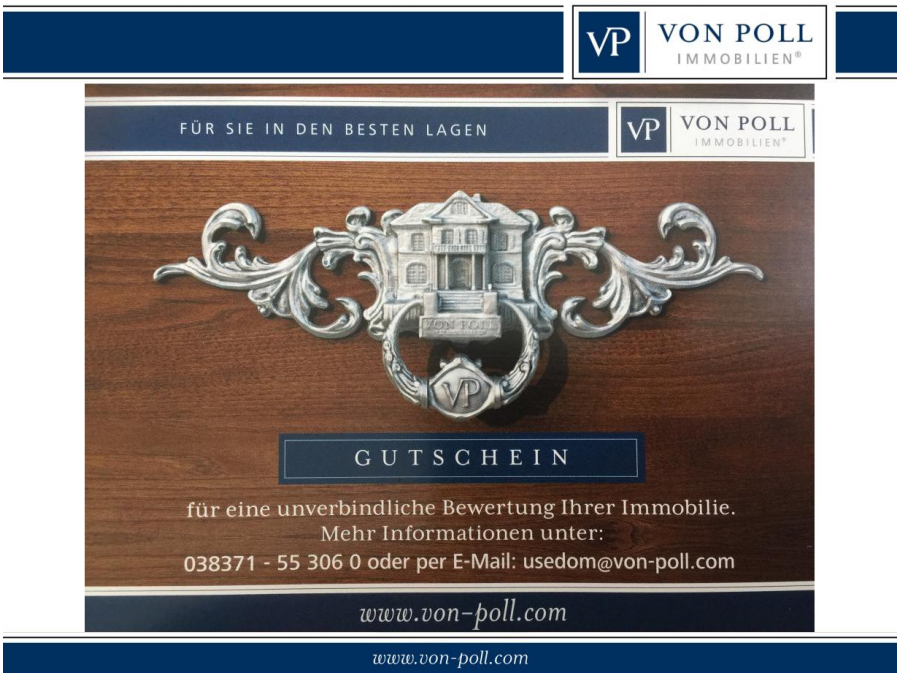
VON POLL IMMOBILIEN®

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

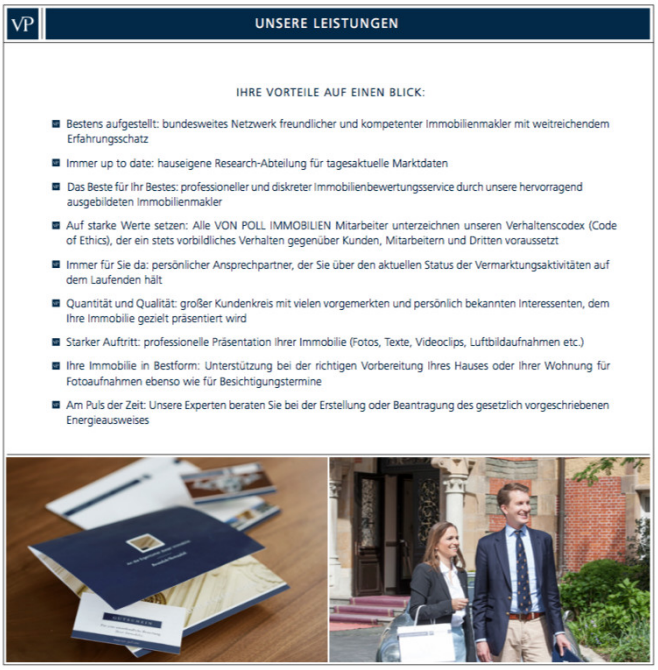


KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG

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.

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????



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

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

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

?? ???????

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, Baujahr 2005, mit einer Wohnfläche von ca. 132 m², gelegen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 696 m². Das Gebäude wurde seither kontinuierlich in Stand gehalten und zuletzt umfangreich modernisiert.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt fünf Zimmern aus, darunter drei Schlafzimmer, ein geräumiges Vollbad und eine Gästetoilette. Das Erdgeschoss präsentiert sich offen und einladend, mit einer Küche, die nahtlos in den Wohn-Essbereich übergeht. Dieser großzügige Wohnbereich bietet direkten Zugang zur den zwei Terrassen und dem gepflegten Garten, wo auch ein separates Saunahaus mit Sauna und Whirlpool zur Entspannung einlädt.
Ein Carport bietet einen sicheren und wettergeschützten Stellplatz für ein PKW.

Besondere Highlights im Außenbereich sind die Brunnen im Garten sowie ein Gartenhäuschen, das ausreichend Stauraum für Utensilien bieten.
Die Immobilie ist mit Außenrolläden im gesamten Erdgeschoss ausgestattet, was zusätzlichen Komfort bietet.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer sowie geräumiges Hauptbad.
Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und kann entweder als weiteres Schlafzimmer oder Büro genutzt werden.

Die Energieeffizienz des Hauses wurde 2023 durch die Installation einer neuen Luftwärmepumpe signifikant gesteigert. Ergänzend wurde eine Photovoltaikanlage installiert, die 2024 teilweise erneuert wurde. Das Gebäude wird mit einer Fußbodenheizung beheizt, was in den kalten Monaten für angenehme Wärme sorgt.

Im Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss befindet sich ein Waschmaschinenanschluss.

Ein neues Gartentor sowie eine neue Toreinfahrt sichern die Privatsphäre und wurden im Frühjahr 2025 fertiggestellt.

Die Lage der Immobilie ist ruhig und bietet einen hohen Erholungsfaktor.

Diese Immobilie kombiniert Komfort mit moderner Energieeffizienz und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich und stellt somit eine attraktive Wahl für Paare

oder kleine Familien dar, die auf der Suche nach ihrer Traumimmobilie auf der Insel Usedom sind.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Immobilie zu überzeugen. Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern viele Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung in einem angenehmen Wohnumfeld.

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

????????????? ??? ???????

- Einbau einer neuen Wärmepumpe 2024
- Photovoltaik
- Außenrolläden im Erdgeschoss
- Brunnen im Garten
- Carport
- Waschmaschinen Anschluss im HWR
- Frühjahr 2025: neues Gartentor und neue Toreinfahrt
- in einem separaten Gebäude befindet sich die Sauna und ein Whirlpool

EG:
- Gästetoilette
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- offene Küche
- heller, geräumiger Wohn- Essbereich mit Kamin
- direkter Zugang vom Essbereich auf die Terrasse, dem Garten und ins Saunahaus

1. OG
- 3 Zimmer, eines davon ist ein Durchgangszimmmer
- 1 geräumiges Vollbad

DG
- voll ausgebaut als Schlafzimmer oder Büro nutzbar

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

??? ??? ??? ??????????

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 Karlshagen und Zinnowitz gelegen, der Ort Trassenheide.
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 den Ort an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an.

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.

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 47.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

??????? ????????: 25257414 - 17449 Trassenheide

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Stempner

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com