

### Karlshagen

# Seniorengerechtes EFH in begehrter Lage von Karlshagen

CODICE OGGETTO: 24257406



PREZZO D'ACQUISTO: 548.700 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94,8 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 568 m<sup>2</sup>



- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto



# A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24257406
Superficie netta	ca. 94,8 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	548.700 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	prefabbricato
Superficie Iorda	ca. 10 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile



# Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.10.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	65.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	В
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015





















































### La proprietà



### **ROBINSON-SAFARI**

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









info@robinson-safari.de

### Alle Touren als Gutschein erhältlich!

Weihnachten · Geburtstage · Events · individuell

venie panierenenei









### La proprietà



www.von-poll.com





### La proprietà

# IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK: Besters aufgestellt: bundesweites Netzwerk freundlicher und kompetenter immobilienmakier 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 immobilienmakier 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 dern Laufenden hält Quanntiät 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 Vermarktungsaktivifäten ihrer immobilie über unsere spezielle Maßer-Software mit Verkaufsracking Umfassender Service: Finanzierungen und Versicherungen Inter Immobilie mit Werkaufsracking Umfassender Service: Finanzierungen und Versicherungen Inter Immobilie mit Werkaufsracking Alles unter Kontrolle: Verkauf im offenen Bieterverfahren – ihre Immobilie durch unser Secret Sale-Verfahren 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 renormierte Kunsthaus LEMPERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile









### La proprietà



### 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



### Una prima impressione

Karlshagen und auch Trassenheide sind für einen der schönsten Strandabschnitte der Insel Usedom bekannt. Trotz des breiten, feinsandigen und flach abfallenden Traumstrandes findet hier kein Massentourismus statt.

Darüber hinaus weht seit 2008 die "Blauen Flagge" im Hafen und am Strand von Karlshagen.

Dies steht unter anderem für die hervorragende Badewasserqualität und Sauberkeit des Badestrandes.

Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil, gebaut im Jahr 2015 und im Jahr 2022 umfangreich modernisiert. Die Immobilie befindet sich in einem gefragten Wohngebiet von Karlshagen und ist somit ideal für Familien oder Paare, die eine gut erreichbare und zugleich ruhige Wohnlage suchen.

Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 94 m² und bietet insgesamt fünf Zimmer, davon drei geräumige Schlafzimmer. Zwei dieser Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und dem sonnigen Garten, was zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet. Eine mögliche Umnutzung eines der Schlafzimmer als Büro ist ebenfalls denkbar, was Flexibilität für individuelle Lebenskonzepte ermöglicht.

Herzstück der Immobilie ist das helle und freundliche Wohnzimmer, das ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten bietet. Diese Bereiche sind optimal für familiäre Zusammenkünfte oder gesellige Abende mit Freunden. Die Terrassenüberdachung besteht aus Verbundsicherheitsglas/ Sonnenschutz-Isolierglas HD20 mit einer auch mittels Fernbedienung steuerbaren Beleuchtung, welche im Jahr 2023 errichtet wurde und somit Schutz bei unterschiedlichen Wetterlagen bietet.

In der Küche, die im Zuge der Modernisierungen 2022 komplett neu ausgestattet wurde, erwarten Sie moderne, qualitativ hochwertige Einbaugeräte, die das Kochen zum Vergnügen machen. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Alltagsgegenstände sowie für Waschmaschine und Trockner.

Das Tageslichtbad besticht durch seine Ausstattung mit einer Badewanne sowie einer ebenerdigen Dusche und wurde ebenfalls 2022 modernisiert. Zudem steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was insbesondere für Besucher praktisch ist.

Der Garten präsentiert sich pflegeleicht und sonnig, ideal für Gartenliebhaber und solche,



die es gerne werden möchten.

Ein kleiner Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte.

Die gesamte Immobilie ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Räume sind alle ebenerdig und über den Flur erreichbar, was das Haus besonders seniorengerecht macht.

Erwähnenswert ist auch die zukunftssichere technische Ausstattung: Ein Glasfaser-Anschluss liegt bereits im Haus an und ermöglicht schnelles und stabiles Internet, was besonders in der heutigen Zeit von großem Vorteil ist.

Zudem unterstützt ein Solar-Balkonkraftwerk auf dem Dach die Stromversorgung des Hauses.

Die Immobilie wird unmöbliert verkauft, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre persönlichen Einrichtungsideen frei zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses Einfamilienhaus richtet sich an all jene, die modernes Wohnen in einer beliebten Lage suchen.



### Dettagli dei servizi

- Lage in beliebtem Wohngebiet von Karlshagen
- kein Fereinwohngebiet
- Bungalow: alles auf einer Ebene und seniorengerecht
- alle Räume sind separat und über den Flur erreichbar
- Einbau einer neuen, modernen Küche 2022
- drei Schlafzimmer, zwei haben einen direkten Zugang auf die geräumige Terrasse und den sonnigen Garten
- eine Umnutzung des ein oder anderen Schlafzimmers als Büro ist auch denkbar
- Glasfaser- Anschluss liegt im Haus an
- ein sonniges Wohnzimmer mit direkten Terrassenzugang/Gartenzugang
- Tageslichtbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- Gäste WC
- pflegeleichter, sonniger Garten
- teilweise Überdachte Terrasse mit UV undurchlässigen Glasdach (errichtet 2023)
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Alltagsgegenstände sowie Waschmaschine und Trockner
- ein kleiner Schuppen zum unterbringen z.B. von Fahrrädern ist ebenfalls vorhanden
- die Immobilie wird unmöbliert verkauft



### Tutto sulla posizione

### 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 Stände, 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. 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 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.



### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2\*</sup>a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



### Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Ostseebad Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60 E-Mail: usedom@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com