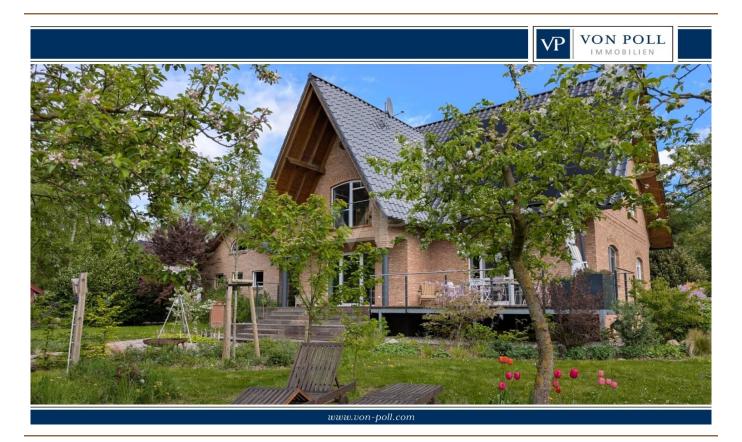


Sauzin / Ziemitz

Freizeitkapitäne ahoi! Traumhaus nahe schönem Hafen!

CODICE OGGETTO: 25257413



PREZZO D'ACQUISTO: 798.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.959 m²



- 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	25257413
Superficie netta	ca. 160 m ²
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	798.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.04.2035
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	38.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	А
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000































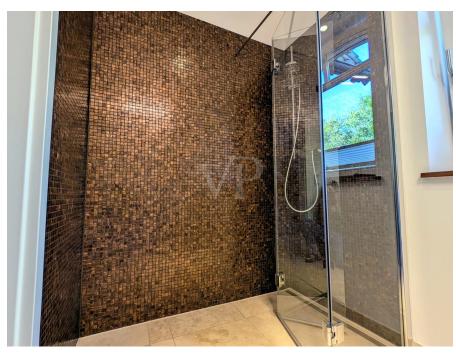
























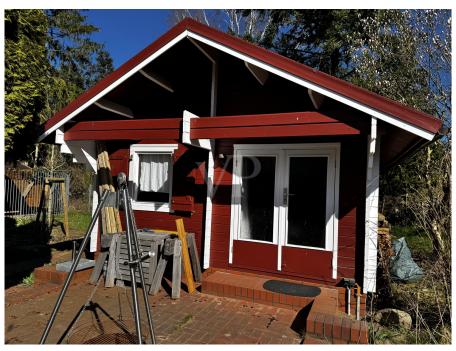










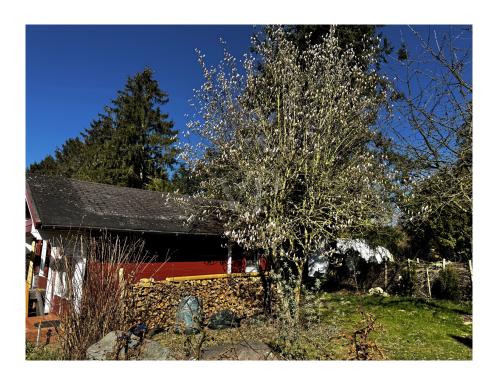






















La proprietà



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



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

KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG





La proprietà



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 Ethick), der ein stets vorbildliches Verhalten gegenüber Kunden, Mitarbeitern und Dritten voraussetzt Immer für Sie da: persönlicher Arsprechpartner, 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 Fotosufnahmen ehens owie für Bestörbgungstermine Am Puls der Zeit: Unsere Experten beraten Sie bei der Erstellung oder Beantragung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises

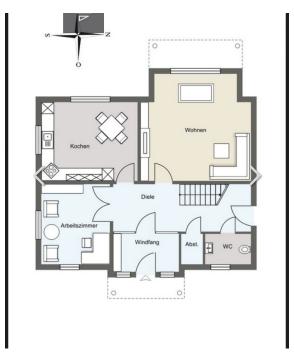




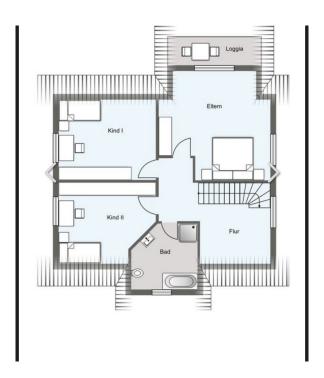


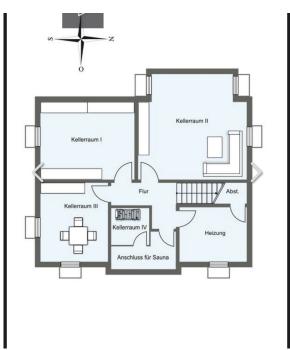














Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1959 m². Das im Jahr 2000 errichtete Haus durchlief zwischen 2021 und 2024 umfassende Modernisierungen, die den Wohnkomfort erheblich steigern.

Das Gebäude beeindruckt durch einen offenen Grundriss im Erdgeschoss, der während der Modernisierungsphase neu gestaltet wurde. So entstand ein großer Wohnbereich in dem der Fußboden mit einem Natursteinbelag aus Travertin erneuert wurde und einer integrierten, komplett neuen Küche. Diese ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und verfügt über ein Induktionskochfeld der Firma Bora samt Dunstabzug. Ein Quooker-Wasserhahn ergänzt die moderne Küchenausstattung. Im Wohnbereich sorgt ein neuer moderner Kamin für gemütliche Stunden. Der Schornstein wurde zeitgleich in anthrazit erneuert, was optisch mit der Fassade harmoniert.

Ebenfalls im Rahmen der Modernisierungen wurde 2021 eine geräumige Terrasse mit sibirischen Lärchendielen auf einer Stahlkonstruktion erbaut. Die Terrassentüren aus Aluminium mit dreifach-Verglasung wurden 2024 erneuert, um den neuesten energetischen Standards zu entsprechen.

Ein besonderes Highlight ist die effiziente Heiztechnik. Eine neu installierte Wärmepumpe nutzt Erdwärme über Sonden, die auf dem Grundstück verlegt sind, und verteilt die Wärme über eine Fußbodenheizung. Die 13,035 kWp starke Photovoltaikanlage, 2024 ergänzt durch einen neuen Batteriespeicher und moderne Wechselrichter mit Smarttechnologie, sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung.

Das Obergeschoss bestehend aus drei gut geschnittenen Zimmern und ein Bad, bietet weiteres Ausbaupotenzial im Dachboden, was zusätzlichen Raum für individuelle Wünsche ermöglicht. Im Untergeschoss befinden sich weiter großzügige, mit einer Fußbodenheizung versehene Räumlichkeiten. Hier ist zum Beispiel auch eine Nutzung als Büro, Fitness- Raum, Gästezimmer u.s.w. möglich. Diese Flächen betragen ca. 60 m2 und sind hier nicht in der Wohnfläche aufgeführt sondern nur als Nebenfläche benannt.

Der Außenbereich wurde ebenfalls umfassend erneuert. 2023 wurde die Gartenanlage neu gestaltet, inklusive Beeteinfassungen, Wegführung und neuer Pflanzungen.



Eine Doppelgarage mit einer großen, elektrisch öffnenden Toreinfahrt sowie ein zusätzlicher Garagenanbau mit großzügigen Werkstattbereich, schafft Platz für 2 PKW, Fahrräder und Gartengeräte. Weitere Lagerungsmöglichkeiten findet man hier auch auf dem Dachboden.

Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück, ein Gartenhaus, wurde 2021 modernisiert. Es erhielt eine neue Küche sowie ein aktualisiertes Bad und eignet sich hervorragend zur Unterbringung von Gästen.

Das im englischen Stiel 2024 errichtete Gewächshaus bietet mit seinen Hochbeeten Platz für Hobbygärtner und Selbstversorger.

Glasfaser liegt bereits am Haus an, was schnelles Internet gewährleistet.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Peenestrom. Ein Hafen ist nur wenige Schritte entfernt, und ein Reiterhof im Ort bietet Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Dieses modernisierte Eigenheim besticht durch eine gehobene Ausstattung und eine vorausschauende Planung, die sowohl Energieeffizienz als auch Komfort miteinander vereint. Es eignet sich ideal für Familien, die Wert auf eine Verbindung von modernem Wohnkomfort und ländlicher Lage legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen



Dettagli dei servizi

- eine umfangreiche Modernisierung erfolgte 2021 bis 2024/25
- neue Raumaufteilung im EG: es entstand ein offener Wohnbereich mit integrierter Küche
- Küche komplett neu mit Miele Geräten, Induktionskochfeld mit Dunstabzug der Firma Bora sowie einen Quooker Wasserhahn
- neuer moderner Kamin im Wohnbereich
- Schornsteinanlage neu- anthrazit Farben, fügt sich optisch sehr schön der Aussenfassade an
- Bäder komplett neu
- Fußboden im EG neu mit Naturstein (Travertin)
- Fußboden im OG neu mit Landhausdiele Eiche
- 2021 wurde eine Terrasse erbaut (sibirische Lärchendielen und Edelstahlkonstruktion)
- Einbau einer Wärmepumpe (Erdwärme, Sonden auf dem Grundstück) sowie ein neuer Wärmespeicher
- Photovoltaik mit 13,035 KwP ebenfalls neu
- 2024: neuer Batteriespeicher für Photovoltaik mit Austausch der Wechselrichter (Smarttechnologie)
- 2024 erfolgte der Einbau neuer Terrassentüren (Alu, dreifach-verglast)
- Ausbaureserve auf dem Dachboden
- viel Staumöglichkeiten in den Kellerräumen
- Glasfaser liegt am Haus an

Gartenhaus auf dem Grundstück:

- wurde 2021 mit einer neuen Küche ausgestattet, das Bad wurde ebenfalls modernisiert
- eignet sich hervorragend für die Unterbringung von Gästen
- idyllische, ländliche und ruhige Wohngegend am Peenestrom
- Hafen nur wenige Schritte entfernt
- Reiterhof im Ort



Tutto sulla posizione

Ziemitz ist ein kleines, idyllisches Dorf auf der Insel Usedom in Mecklenburg-Vorpommern, Deutschland.

Es liegt im nordwestlichen Teil der Insel, nicht weit von der Ostsee entfernt, und gehört zur Gemeinde Sauzin.

Der Sportboothafen in Ziemitz unweit der Immobilie, ist ein kleiner Wasserwanderrastplatz und verfügt über Gast- und Dauerliegeplätze für den Sommer und Winter. Ob ein kleines oder größeres Schiff - hier kann jeder einen Platz finden. Es gibt unterschiedlich große Boxen (von 6-13 m Länge) und Auslegerplätze am Betonsteg (von 6-8 m Länge). Außerdem Komfortplätze längsseits am Steg. Bei einer Länge bis zu 6,50 m kann das Schiff auch über die Slipanlage zu Wasser gelassen werden.

Ziemitz ist vor allem durch seine ländliche Atmosphäre und den ruhigen Charakter bekannt. Die Umgebung ist von Natur und weiten Feldern geprägt, was es zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht. In der Umgebung von Ziemitz gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die sowohl die Natur als auch die historische Architektur der Insel erschließen.

Ziemitz ist ein perfekter Ort für Menschen, die den Trubel der großen Usedomer Seebäder meiden möchten, aber dennoch die Nähe zur Küste und zu den touristischen Angeboten der Insel genießen wollen. In der Umgebung gibt es auch einige kleinere Hofläden und lokale Produzenten, bei denen man regionale Produkte kaufen kann.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 38.70 kwh/(m^{2*}a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



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