

Karlshagen

# Reetgedecktes Ferienhaus mit Kieferschatten und Ostseeluft

Objektnummer: 25257422

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 879.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 960 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25257422	Kaufpreis	879.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haus	Ferienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2014	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Freiplatz		

**Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>55.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.06.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2014</b>

Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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

### 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.





Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

VP
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
VP

**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 
- 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

Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

#### 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: 25257422 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

### 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.



**Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen**

## **Ein erster Eindruck**

**In einem Ferienwohngebiet, dort wo der Weg zum Strand fast schon zum täglichen Ritual wird, steht dieses Reetdachhaus mit einer angenehm gelassenen Ostsee-Präsenz. Nur etwa 500 Meter trennen es vom Wasser, und doch liegt es auf einem rund 960 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit stillen Gartenmomenten, alten Kiefern und schattigen Plätzen. Die Konzertmuschel und zahlreiche Restaurants sind in wenigen Minuten zu Fuß erreicht.**

**Das 2014 fertiggestellte Haus wurde 2021 umfassend renoviert und zeigt sich heute modern, gepflegt und mit gehobener Ausstattung. Auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.**

**Der Wohn-Essbereich öffnet sich mit bodentiefen Fenstern zum Garten und fängt das Licht großzügig ein. Hier treffen Kaminfeuer, maritime Einrichtung und klare Behaglichkeit aufeinander.**

**Die Fußbodenheizung sorgt in der kühleren Jahreszeit für gleichmäßige Wärme, während der Kamin dem Raum eine ruhige, beinahe nordische Tiefe gibt.**

**Die große Terrasse erweitert das Wohnen nach draußen. Mit rund 60 m<sup>2</sup> ist sie nicht nur ein Platz für Frühstück in der Morgensonne, sondern auch für lange Sommerabende. Im Garten finden sich gemütliche Sitzplätze unter den alten Bäumen, die an warmen Tagen angenehmen Schatten spenden. Die Bewässerung der Gartenanlage erfolgt über eine eigene Grundwasserentnahme und ermöglicht eine wirtschaftliche Pflege der Außenanlagen.**

**Auch die praktischen Details sind durchdacht und zeitgemäß. Ein Glasfaseranschluss bindet das Haus zuverlässig an die digitale Welt an, Mückenschutz an den Fenstern lässt die frische Küstenluft unbeschwert herein. Der Hauswirtschaftsraum ist mit Waschmaschine und Trockner ausgestattet. So entsteht ein Ferienhaus, das nicht nur saisonal funktioniert, sondern das ganze Jahr über souverän und komfortabel bleibt.**

**Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen**

## **Ausstattung und Details**

- **Standort: beliebtes Ferienwohngebiet, nur ca. 500 Meter zum Strand**
- **die Konzertmuschel sowie eine Vielzahl an Restaurants bequem in wenigen Gehminuten erreichbar**
- **im Jahr 2021 komplett renoviert**
- **Kamin im Wohn- Essbereich**
- **lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich, dank bodentiefer Fenster**
- **eine ca. 60 m<sup>2</sup> große Terrasse**
- **maritime Einrichtung/Ausstattung**
- **ostseetypische Reetdacheindeckung**
- **Glasfaseranschluss**
- **Mückenschutz an den Fenstern**
- **HWR mit Waschmaschine und Trockner**
- **gemütliche Sitzmöglichkeiten im Garten**
- **Brunnen im Garten sorgt für die Bewässerung**
- **alte Kiefern im Garten sorgen für genügend schattige Plätzchen**
- **die jährliche Gebühr für Verwaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen beträgt ca. 320,00 €**

**Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen**

## **Alles zum Standort**

Karlshagen, ein malerischer Küstenort auf der Insel Usedom, besticht durch seine exklusive Lage am Meer und seinen unvergleichlichen Resort-Charakter. Die Stadt vereint auf einzigartige Weise Ruhe und Eleganz mit einer hochwertigen Infrastruktur, die den anspruchsvollen Lebensstil einer erlesenen Klientel perfekt ergänzt. Hier eröffnet sich ein Lebensgefühl, das von maritimem Flair und einer harmonischen Verbindung aus Natur und Kultur geprägt ist – ideal für Kenner, die Wert auf Prestige und diskrete Exklusivität legen und auf der Suche nach einer erstklassigen Ferienimmobilie oder einem stilvollen Zweitwohnsitz sind.

Die unmittelbare Umgebung von Karlshagen bietet eine Vielzahl an erlesenen Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in dieser Küstenregion bereichern. Nur wenige Gehminuten entfernt laden gepflegte Parks und stilvolle Spielplätze zu entspannten Stunden im Grünen ein, während vielfältige Sportangebote für eine aktive und gesunde Lebensweise sorgen. Kulturinteressierte genießen die nahegelegene Konzertmuschel, die mit ihrem maritimen Ambiente exklusive Veranstaltungen und musikalische Highlights präsentiert. Für kulinarische Genüsse sorgt eine Auswahl exquisiter Restaurants und charmante Cafés, die mit regionaler und internationaler Küche sowie stilvollen Bars zum Verweilen einladen – alles bequem in 3 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Karlshagen in nur 9 Minuten zu Fuß, ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Kultur- und Genussregionen Usedom. Diese Kombination aus Privatsphäre, maritimer Eleganz und einem vielfältigen Angebot an hochwertigen Freizeit- und Genussmöglichkeiten macht Karlshagen zu einem begehrten Refugium für anspruchsvolle Genießer, die das Besondere suchen und schätzen.

Für Liebhaber luxuriösen Küstenlebens ist Karlshagen somit ein Ort, der nicht nur durch seine exklusive Lage, sondern auch durch sein facettenreiches und stilvolles Lebensumfeld überzeugt – ein wahrhaft privilegierter Rückzugsort und eine perfekte Wahl für eine exklusive Ferienimmobilie oder einen repräsentativen Zweitwohnsitz an der Ostsee.

**Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25257422 - 17449 Karlshagen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Stempner**

---

**Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen**

**Tel.: +49 38371 - 55 30 60**

**E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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