

Zinnowitz

# Großzügiges Grundstück für vielseitige Nutzung

Objektnummer: 26257463



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

**KAUFPREIS: 373.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 4.141 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz**

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

Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26257463	Kaufpreis	373.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



GUTSCHEIN

für eine unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie.  
Mehr Informationen unter:  
038371 - 55 306 0 oder per E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

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

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

Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



### 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: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## 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: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie

### 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz

## 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: 26257463 - 17454 Zinnowitz**

## Ein erster Eindruck

Dieses Grundstück bietet mit einer großzügigen Fläche von ca. 4.141 m<sup>2</sup> vielseitige Möglichkeiten für künftige Nutzungskonzepte. Das Objekt befindet sich aktuell im Außenbereich, jedoch ist eine Umwidmung als gemischte Baufläche bereits vorgesehen und befindet sich in Planung. Dadurch erweitert sich das Potenzial für zukünftige Bauprojekte deutlich.

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Frequentierung aus, was insbesondere für gewerbliche oder gemischt genutzte Bauvorhaben interessant ist. Eine uneingeschränkte Zufahrt auf das Grundstück ist gewährleistet, sodass Anlieferungen, Bauarbeiten oder das Erreichen des Geländes jederzeit problemlos möglich sind. Dies stellt einen wesentlichen Vorteil bei der Planung und Umsetzung unterschiedlichster Bau- oder Nutzungsvorhaben dar.

Die Objektart ist mit „Grundstück“ klar definiert, wobei es sich um einen gemischten Objekttyp handelt. Daraus ergeben sich verschiedene Optionen für Privatpersonen, Investoren oder Unternehmen, die ein Areal mit Entwicklungspotenzial suchen. Egal ob für Gewerbebetriebe, Wohnvorhaben oder eine Kombination verschiedener Nutzungen – die zukünftige Ausweisung als gemischte Baufläche lässt Raum für maßgeschneiderte Lösungen.

Durch den noch im Außenbereich gelegenen Status ist aktuell ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklungsmöglichkeiten zu legen. Die geplante Umwidmung eröffnet Perspektiven sowohl für kurzfristige Investitionsvorhaben als auch für eine nachhaltige Projektrealisierung. Die gute Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit bieten ideale Voraussetzungen, um unterschiedliche Ideen umzusetzen.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses ca. 4.141 m<sup>2</sup> große Grundstück als vielseitig nutzbares Areal mit klaren Entwicklungsperspektiven in einer gut erreichbaren und sichtbaren Lage. Die uneingeschränkte Zufahrt und die geplante Ausweisung als gemischte Baufläche bilden eine solide Basis für vielfältige Vorhaben.

Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Angebot bereithält, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um das Potenzial dieses Grundstücks persönlich zu entdecken.

**Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz**

## **Ausstattung und Details**

**Planungsrechtliche Auskunft Amt Usedom Nord:**

**"Das Flurstück xxx im Ostseebad Zinnowitz befindet sich außerhalb der Grenzen der 2. Ergänzung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - südlich der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck und sind somit planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB.**

**Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan ist die Ausweisung des Flurstückes xxx als gemischte Baufläche vorgesehen.**

**Die Satzungen und der wirksame Flächennutzungsplan sind auf der Homepage unter [www.amtusedomnord.de](http://www.amtusedomnord.de) veröffentlicht."**

**Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz**

## **Alles zum Standort**

Zinnowitz besticht als kleine Küstengemeinde durch seine ruhige Lage und eine stabile, wenn auch alternde Bevölkerung, die eine verlässliche Nachfrage im Segment risikoarmer Küstenimmobilien garantiert. Die grundlegend ausgebaute Infrastruktur und die Nähe zu touristisch geprägten Regionen schaffen eine solide Basis für langfristige Investitionen mit moderatem Wertsteigerungspotenzial. Die Lage profitiert von einer entspannten Atmosphäre, die insbesondere Anleger anspricht, die auf nachhaltige Sicherheit und beständige Renditen setzen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: So erreichen Sie die Bushaltestelle B111 / Peenestraße in nur drei Minuten zu Fuß, während der Bahnhof Zinnowitz in etwa 15 Minuten erreichbar ist. Diese Verkehrsanbindung gewährleistet eine unkomplizierte Erreichbarkeit sowohl innerhalb der Gemeinde als auch zu umliegenden Städten und touristischen Zielen.

In puncto Infrastruktur bietet Zinnowitz eine ausgewogene Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Nord und Netto Marken-Discount sind in sieben bis elf Minuten zu Fuß erreichbar und sichern eine komfortable Nahversorgung. Die medizinische Versorgung ist durch Fachärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, beispielsweise ist die Sertürner-Apotheke nur 15 Minuten zu Fuß entfernt, ebenso wie das Ärztehaus Zinnowitz. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Sport- und Erholungsangebote zur Verfügung, darunter Parks, Sportanlagen und kulturelle Einrichtungen wie die Vineta Festspiele, die alle in einem Umkreis von etwa 15 bis 16 Minuten zu Fuß liegen.

Diese Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung macht Zinnowitz zu einem interessanten Standort für Investoren, die Wert auf eine risikoarme und nachhaltige Kapitalanlage an der Ostseeküste legen. Die ruhige Lage und das ausgewogene Angebot an Annehmlichkeiten schaffen ein Umfeld, das langfristig Sicherheit und Beständigkeit verspricht.

**Objektnummer: 26257463 - 17454 Zinnowitz**

## 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: 26257463 - 17454 Zinnowitz**

## **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)**