

Karlshagen

# Frühstückssonne, Kiefernwald und Ostsee nah am Küstenpfad

Objektnummer: 20257199



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

**KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen**

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

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	20257199	Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnfläche	ca. 75,93 m <sup>2</sup>	Wohnung	Ferienwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. 19 MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2026
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2002		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>43.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>22.03.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2002</b>

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 20257199 - 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: 20257199 - 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: 20257199 - 17449 Karlshagen

## 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: 20257199 - 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: 20257199 - 17449 Karlshagen**

## Ein erster Eindruck

Helles, unkompliziertes Küstenwohnen prägt dieses gepflegte Apartment aus dem Jahr 2002. Drei Zimmer fügen sich zu einem offenen, gut lesbaren Zuhause zusammen, in dem der Alltag leicht fällt und die Nähe zur Ostsee ganz selbstverständlich mitschwingt. Die Nord-Ost-Lage bringt vor allem am Morgen ein freundliches Licht in die Räume. Auf dem Balkon beginnt der Tag mit Sonne zum Frühstück, ruhig und nah an der frischen Luft.

Der Wohnbereich öffnet sich zur voll ausgestatteten Einbauküche und bleibt dabei angenehm verbunden: Kochen, Essen und Wohnen liegen nah beieinander, ohne gedrängt zu wirken. Der pflegeleichte Fliesenboden zieht sich als praktisches Fundament durch die Wohnung und wird von der Fußbodenheizung temperiert. So entsteht eine gleichmäßige Wärme, die gerade in den kühleren Monaten an der Küste spürbar angenehm ist. Der Einbau der neuen Heizung im Juni 2026 unterstreicht den gepflegten, fortlaufend betreuten Zustand des Hauses.

Zwei Schlafzimmer geben dem Apartment eine klare Alltagstauglichkeit. Sie liegen als Rückzugsräume abseits des offenen Wohnens und lassen sich ruhig möblieren, ohne dass die Wohnung an Leichtigkeit verliert. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, sachlich, kompakt und gut zu nutzen. Die Ausstattung bleibt bewusst unaufgeregt und solide, mit einem Schwerpunkt auf Pflegeleichtigkeit und verlässlichem Komfort.

Vor der Haustür beginnt ein Kiefernwald mit idyllischen Wegen, die zu kleinen Runden zwischendurch ebenso einladen wie zu längeren Spaziergängen. Der Ostseestrand ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar, entlang eines Küstenwanderweges, der den Weg ans Wasser bereits zum Teil des Tages macht. Auch ein Hundestrand liegt in der Nähe. Diese Kombination aus Wald, Strand und kurzen Wegen verleiht der Wohnung eine besondere Selbstverständlichkeit: morgens auf den Balkon, später durch die Kiefern, danach an die See.

Ein im Kaufpreis enthaltener PKW-Stellplatz ergänzt das Angebot komfortabel. Die Wohnung eignet sich sowohl als Festwohnsitz als auch zur Ferienvermietung und bleibt dabei in ihrer Art klar und bodenständig: gepflegt, hell, gut erreichbar und nah an genau den Landschaften, die das Wohnen an der Ostsee so angenehm machen.

**Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen**

## **Ausstattung und Details**

- offene, helle Raumaufteilung
- zwei Schlafzimmer
- genießen Sie die Sonne beim Frühstück auf dem Balkon
- offene, voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- pflegeleichter Fliesenboden mit Fußbodenheizung
- nur ein Fußmarsch von ca. 15 Minuten, entlang eines Küstenwanderweges bis zum Ostseestrand
- ein Hundestrand ist ebenfalls in der Nähe
- ein Kiefernwald mit vielen idyllischen Wanderwegen direkt vor der Haustür- ideal für Hundeliebhaber
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Nord-Ost Lage
- Ferienvermietung und Festwohnsitz möglich

**Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen**

## **Alles zum Standort**

Karlshagen auf Usedom besticht als idyllische Küstenkommune mit einem harmonischen Miteinander von ruhigem Wohnen und naturnaher Lebensqualität. Der Ort bietet eine behagliche Atmosphäre, geprägt von Einfamilienhäusern und attraktiven Ferienwohnungen, eingebettet in eine malerische Landschaft an der Ostsee. Die solide Infrastruktur gewährleistet eine verlässliche Grundversorgung und eine gute Anbindung an umliegende Städte, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Besonders Familien schätzen hier die Kombination aus naturnahem Wohnen und der Möglichkeit, sich in einer sicheren und freundlichen Gemeinschaft zu entfalten.

Die Umgebung von Karlshagen lädt Familien zu einem entspannten und zugleich aktiven Lebensstil ein. Die Nähe zur Ostsee eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten an Strand und Wasser, während die ruhige Nachbarschaft ein sicheres Umfeld für Kinder bietet. Die überschaubare Größe der Gemeinde fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl, in dem sich Familien willkommen und geborgen fühlen können. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum für Entfaltung, Erholung und gemeinsame Erlebnisse in einer naturnahen Umgebung.

Für Familien sind besonders die ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe von großer Bedeutung. Die Grundschule Karlshagen ist in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Regionale Schule Heinrich Heine, die eine solide weiterführende Bildung garantiert. Kindertagesstätten in der Umgebung ergänzen das Angebot und schaffen eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Möwen Apotheke sowie weitere Arztpraxen in Zinnowitz gut gewährleistet, wobei diese mit dem Bus oder dem Auto schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den Alltag für Familien besonders bequem macht. Für entspannte Momente sorgen zahlreiche Freizeitangebote: Spielplätze in fußläufiger Entfernung laden zum Toben ein, während kulturelle Veranstaltungen in der Konzertmuschel und im Jugend- und Vereinshaus Karlshagen abwechslungsreiche Erlebnisse für Groß und Klein bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Ort sowie den Bahnhof Karlshagen, der in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend, sodass Familien mobil und flexibel bleiben.

Diese Lage vereint auf einzigartige Weise die Vorzüge eines naturnahen, sicheren Wohnumfeldes mit einer durchdachten Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Familien gerecht wird.

**Objektnummer: 20257199 - 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: 20257199 - 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)**