

Karlshagen

# Sonnige 3-Raum Wohnung am Strandweg (Whg.5)

Objektnummer: 20257213



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

**KAUFPREIS: 257.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen**

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

**Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 20257213                 |
| Wohnfläche   | ca. 70,44 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach               |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2002                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 257.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Apartment                                                                             |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                                      |

Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



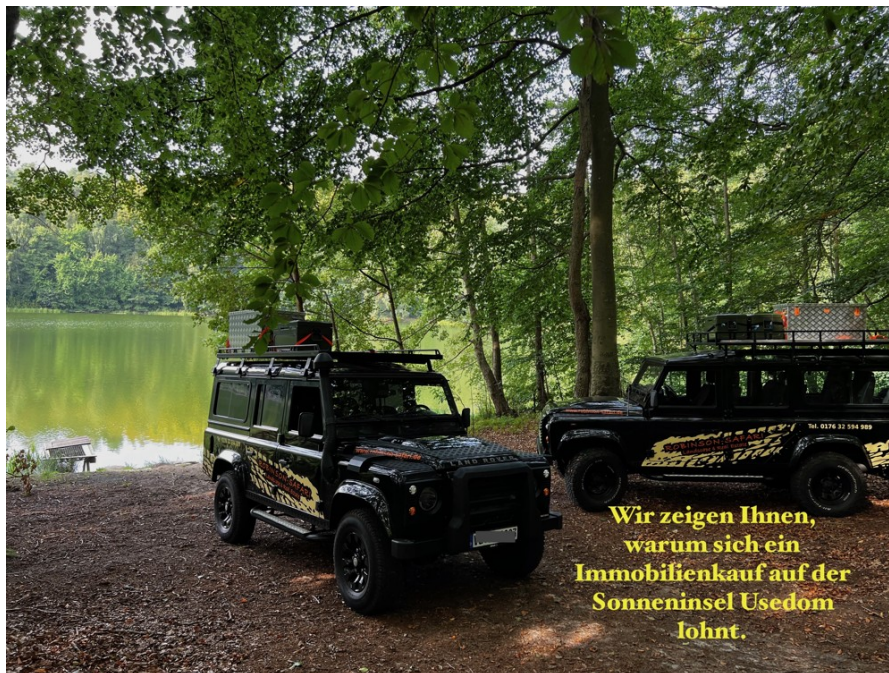
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Objektnummer: 20257213 - 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: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

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)

#### 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: 20257213 - 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: 20257213 - 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: 20257213 - 17449 Karlshagen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Wohnung in einer im Jahr 2002 fertiggestellten Wohnanlage, die sich durch ihre freundliche Ausstrahlung und den zeitgemäßen Komfort hervorhebt. Mit einer Wohnfläche von etwa 70,44 m<sup>2</sup> und insgesamt drei Zimmern bietet diese Wohnung eine überzeugende Raumaufteilung, die sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien anspricht.

Das Raumangebot umfasst zwei Schlafzimmer, wobei eines flexibel auch als Büro genutzt werden kann. Dies eröffnet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, etwa für das Arbeiten im Homeoffice oder als separates Gästezimmer. Durch die Südlage und die große Fensterflächen zeichnet die Wohnung sich besonders durch ihre Helligkeit aus. Der pflegeleichte Fliesenboden in Verbindung mit einer modernen Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Die separate Küche ist voll ausgestattet und schafft durch ihre funktionale Ausstattung beste Voraussetzungen für die Zubereitung von Mahlzeiten. Der angrenzende Wohnbereich schafft Zugang zum Balkon, der durch seine Süd-/West-Ausrichtung lange Sonnenstunden bietet und zum Verweilen im Freien einlädt. Hier lässt sich der Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen.

Für das tägliche Wohlbefinden sorgt das Badezimmer, das mit einer Dusche und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet ist. Die effiziente Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand; die letzte Modernisierung erfolgte 2022 in Form eines neuen Fassadenanstrichs.

Im Juni 2026 wird die vorhandene, alte Gastherme durch eine neue Therme mit modernster, effektivster Brennwert Technik ausgetauscht.

Ein für Sie reservierter PKW-Stellplatz ist im Kaufpreis bereits enthalten und ermöglicht komfortables Parken direkt am Haus.

Ein weiteres besonderes Merkmal ist die Nähe zur Ostsee. Der Strand ist über einen schön angelegten Küstenwanderweg in nur etwa 1000 Metern Entfernung erreichbar, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten zu jeder Jahreszeit.

In der Wohnanlage stehen insgesamt drei weitere Wohnungen zum Verkauf. Auf Wunsch können Ihnen die jeweiligen Grundrisse und die zugehörigen Kaufpreisangaben dem ausführlichen Exposé beigelegt werden.

**Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen**

## Ausstattung und Details

- sehr helle, freundliche Wohnung auf Grund der Südlage
- pflegeleichter Fliesenboden sowie Fußbodenheizung
- separate, voll ausgestattete Küche
- zwei Schlafzimmer, eines davon auch als Büro nutzbar
- Südbalkon
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- nur 1000 Meter zum Ostseestrand entlang eines Küstenwanderweges
- Süd/West Lage
- im Juni 2026 wird eine Gastherme mit modernster Brennwert Technik eingebaut
- in diesem Objekt stehen drei weitere Wohnungen zum Verkauf (Grundrisse mit Kaufpreisangaben können auf Wunsch dem Exposé beigefügt werden)

**Objektnummer: 20257213 - 17449 Karlshagen**

## Alles zum Standort

Karlshagen besticht als idyllische Ostsee-Gemeinde durch seine ruhige und naturnahe Lage, die sowohl Familien als auch Menschen in der Lebensphase des Ruhestands ein hohes Maß an Lebensqualität und Erholung bietet. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertrauensvolle Atmosphäre und ermöglicht einen entspannten Alltag fernab von Hektik, während die vorhandene Infrastruktur die wichtigsten Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. Die Nähe zur Ostsee und die weitläufige Natur laden zu erholsamen Spaziergängen und sanften Aktivitäten ein, die Körper und Geist gleichermaßen guttun.

Die Gemeinde selbst zeichnet sich durch eine besonders harmonische und sichere Umgebung aus, die sowohl Familien als auch älteren Menschen ein Gefühl von Geborgenheit und Wohlbefinden vermittelt. Die überschaubare Einwohnerzahl und die ruhige Nachbarschaft schaffen einen Rückzugsort, der Komfort und Ruhe vereint. Hier findet man die perfekte Balance zwischen einem beschaulichen Lebensstil und der Möglichkeit, sich aktiv und sozial zu engagieren.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien und Senioren zugeschnitten sind. Die medizinische Versorgung ist durch die Möwen Apotheke, nur etwa 18 Minuten zu Fuß entfernt, sowie durch nahegelegene Arztpraxen und Kliniken gewährleistet, die innerhalb von 30 bis 40 Minuten erreichbar sind. Für den täglichen Einkauf bieten der Netto Marken-Discount in nur einer Minute Fußweg sowie weitere Supermärkte in fußläufiger Entfernung eine bequeme Versorgung. Kulinarisch verwöhnt Karlshagen mit gemütlichen Cafés und Restaurants wie der Wiesenperle, die in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, und lädt zu genussvollen Momenten in angenehmer Atmosphäre ein. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen, beispielsweise die Haltestelle Karlshagen, Hauptstraße, die nur eine Minute entfernt liegt, sowie den Bahnhof Karlshagen in 15 Minuten zu Fuß, hervorragend gewährleistet und erleichtert somit Ausflüge und Erledigungen ohne eigenen PKW. Für die Freizeitgestaltung bieten nahegelegene Parks, Spielplätze und ruhige Spazierwege wunderbare Möglichkeiten, die Natur zu genießen und sowohl Kindern als auch Erwachsenen aktiv zu bleiben.

Für Familien und Senioren, die Wert auf eine komfortable, sichere und naturnahe Lebensqualität legen, präsentiert sich Karlshagen als ein Ort, der Geborgenheit mit einer angenehmen Infrastruktur verbindet und somit einen idealen Lebensmittelpunkt im besten Lebensabschnitt schafft.

**Objektnummer: 20257213 - 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: 20257213 - 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)**