

Zinnowitz

# Wohnhaus mit 10 Gästewohnungen in Bäderarchitektur. Beste Lage!

*Objektnummer: 23257353*



**KAUFPREIS: 1.488.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 509 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 1.066 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz**

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

Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	23257353	Kaufpreis	1.488.000 EUR
Wohnfläche	ca. 509 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	22		
Schlafzimmer	13		
Badezimmer	10		
Baujahr	1898	Modernisierung / Sanierung	2010
Stellplatz	10 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	179.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.08.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



**Familiensuite 1**

**Familiensuite 1 im EG 75 m<sup>2</sup>**

Küche, Schlaf-zimmer, Kinder-zimmer, Wohn-zimmer, Veranda, Terrasse, Bad, WC, Kinder-zimmer

In unserer Familiensuite 1 mit 75 qm Wohnfläche werden Sie modernsten Standard vorfinden. Die schicke Ferienwohnung verfügt über:

- 1 geräumiges Schlafzimmer (Doppelbett),
- zwei kleinere Schlafzimmer – eines mit Doppelstockbett und das andere mit einer Schlafcouch-,
- 1 Küche mit gemütlicher Essecke,
- 1 großes Wohnzimmer mit Flachbildfernseher,
- 1 sonnige Veranda,
- 1 Bad mit D/WC und 1 separates WC sowie außen über eine großzügige Terrasse (S/W).

Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257353 - 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: 23257353 - 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.



### 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




Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie

### UNSERE LEISTUNGEN



#### 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



### 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: 23257353 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

### 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: 23257353 - 17454 Zinnowitz**

## Ein erster Eindruck

Diese vollständig modernisierte historische Villa aus dem Jahre 1898 verfügt über 10 Ferienwohnungen unterschiedlichster Größe, die ideal sind für erholsame Urlaubstage zu zweit und mit der ganzen Familie oder auch als Alleinreisende(r).

Die hübschen kleineren Ferienwohnungen für 1 bis 2 Personen, eine gemütlichen Maisonette –Wohnung mit zwei Schlafzimmern für bis zu 4 Personen sowie die beiden sehr geräumigen Familiensuiten im Erdgeschoss mit großer Terrasse sind bei Feriengästen sehr beliebt. Die Ferienwohnungen verfügen teilweise über ein ausziehbares Schlafsofa im Wohnbereich, so dass auch die Unterbringung einer zusätzlichen Person möglich ist. Das Ferienhaus im historischen Ambiente zählt zu den am beliebtesten und meist gebuchtesten Unterkünften im Ostseebad.

**Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz**

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegte Ferien- Wohnanlage im historischem Ambiente
- kein Denkmalschutz
- 2023 vollumfängliche Renovierung der Familiensuite 2
- Kaminöfen
- schön angelegtes Grundstück (Garten, Wege, Hof, Zufahrt)
- ruhige, exklusive Wohngegend - dennoch zentral
- nur ca. 600 m zum Strand und ca. 300 m in das Zentrum
- 10 PKW Stellplätze

**Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz**

## Alles zum Standort

Das Ostseebad Zinnowitz liegt im Norden Usedom am nördlichen Ende einer etwa ein bis zwei Kilometer breiten Landzunge zwischen Achterwasser und Pommerscher Bucht.

Die Umgebung ist gekennzeichnet von den ausgedehnten Küstendünen in Richtung Westen bis Trassenheide und im Osten bis Zempin, in deren Mitte ein Abzweig nach Süden zum Achterwasser führt.

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn Zempin, Lütow, Krummin, Mölschow und Trassenheide.

Usedom ist die zweitgrößte Insel Deutschlands und gilt als eine der sonnenreichsten Regionen des Landes. Lange Sandstrände, unberührte Naturgebiete, grüne Alleen und charmante Fischerdörfer prägen das Bild der Insel. Die Seebäderstrecke von Peenemünde bis Ahlbeck - Polen und das beeindruckende Achterland mit der Stadt Usedom haben eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten zu bieten. Besonders sehenswert sind die 13 Binnenseen und Landschaftsschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, nämlich der Streckelsberg bei Koserow und der Golm im südlichen Teil der Insel. Sportlich betätigen kann man sich auf langen Rad- und Wanderwegen, beim Surfen, Reiten oder Golfen. Im Winter begeistert Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit dem Flugzeug, Auto oder Schiff bestens erreichbar.

**Objektnummer: 23257353 - 17454 Zinnowitz**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 179.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Objektnummer: 23257353 - 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)