

Zinnowitz

# Strandnahe EG- Wohnung mit eigenen Gartenanteil! Beste Lage! Whg. 1

Objektnummer: 24257375



**KAUFPREIS: 396.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 24257375 - 17454 Zinnowitz**

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

Objektnummer: 24257375 - 17454 Zinnowitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24257375	Kaufpreis	396.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1898		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)	Modernisierung / Sanierung	2010
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

**Objektnummer: 24257375 - 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: 24257375 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257375 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257375 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257375 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257375 - 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: 24257375 - 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: 24257375 - 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: 24257375 - 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: 24257375 - 17454 Zinnowitz**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine sehr gepflegte und geräumige Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse und eigenem Garten, welche sowohl durch ihre Größe als auch durch ihre besondere Lage überzeugt. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1898 erbaut und befindet sich in einer ruhigen, exklusiven Wohngegend, die dennoch zentrale Anbindung bietet. Die Wohnung eignet sich hervorragend für Familien sowie Paare, die Wert auf Raum und Nähe zur Natur legen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Besonders hervorzuheben ist das zur Wohnung gehörende Sondereigentum: Ein Grundstücksanteil von ca. 127 m<sup>2</sup> vor der Terrasse steht exklusiv zur Nutzung zur Verfügung. Dieser zusätzliche Gartenanteil bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für das Errichten eines Fahrradschuppens oder anderer individueller Ideen.

Das insgesamt sehr liebevoll angelegte Grundstück zeichnet sich durch Blumen, blühende Sträucher und gepflegte Wege aus.

Im Haus befinden sich lediglich vier Wohneinheiten, was für ein privates und angenehmes Wohnumfeld sorgt.

Die Ausstattung der Wohnung ist als normal einzustufen, der Zustand der gesamten Immobilie lässt keinen Wunsch hinsichtlich Pflege und Instandhaltung offen. Die Zentralheizung sorgt stets für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Aufgrund der Bauweise genießen die Bewohner auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Klima in den Räumen.

Ein weiterer Vorteil ist, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, was

vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen lässt.

Die Lage der Wohnung bietet eine hervorragende Kombination aus Ruhe und zentraler Infrastruktur. Der Strand ist nur etwa 600 Meter entfernt, sodass spontane Ausflüge an die Küste jederzeit möglich sind. Das lebendige Zentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars erreichen Sie in ca. 300 Metern bequem zu Fuß.

Ein PKW-Stellplatz auf dem Hof kann auf Wunsch käuflich für 10.000,00 € erworben werden und rundet dieses Angebot ab. So stehen Ihnen auch Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung.

Zusammengefasst bietet diese gepflegte Wohnung einen attraktiven Rückzugsort im Erdgeschoss eines stilvollen Altbaus, verbunden mit einem eigenen Gartenanteil und kurzen Wegen sowohl zur Natur als auch in das städtische Leben. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

**Objektnummer: 24257375 - 17454 Zinnowitz**

## Ausstattung und Details

- sehr gepflegte und geräumige Wohnung mit großzügiger Terrasse und eigenen Garten
- Besonderheit dieser Wohnung: ein eingetragenes Sondereigentum für ein Grundstücksanteil von ca. 127 m<sup>2</sup> direkt vor der Wohnung/ Terrasse
- der zusätzliche Gartenanteil bietet viel Platz z.B. für das Errichten eines Fahrradschuppens oder ähnliches
- ein PKW- Stellplatz auf dem Hof kann zusätzlich zu einem Kaufpreis von 10.000,00 € erworben werden
- Bäderarchitektur Ambiente
- kein Denkmalschutz
- nur vier Wohneinheiten im Haus
- auch an heißen Sommertagen angenehme Kühle in den Räumen
- liebevoll angelegtes Grundstück mit Blumen und blühenden Sträucher (Garten, Wege, Hof, Zufahrt)
- ruhige, exklusive Wohngegend - dennoch zentral
- nur ca. 600 m zum Strand und ca. 300 m in das Zentrum mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Bars

**Objektnummer: 24257375 - 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: 24257375 - 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 vorbehaltenlich 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: 24257375 - 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)