

Trassenheide

Zentrale, sanierte 3-Raumwohnung mit Balkon, 10 Minuten zum Strand

Objektnummer: 25257427



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

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

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick

Objektnummer	25257427
Wohnfläche	ca. 59 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	149.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie



ROBINSON-SAFARI

Ein Unternehmen der
Immobilien GST
Insel Usedom/Greifswald
Inh. Jörg Stempner
Hauptstraße 10 • 17449 Karlshagen



+ 49 176 32594989

info@robinson-safari.de

Alle Touren als Gutschein erhältlich!

Weihnachten • Geburtstage • Events • individuell



Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

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

www.von-poll.com

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: 25257427 - 17449 Trassenheide

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




VP

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 L'EMPÉRTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile




Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

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: 25257427 - 17449 Trassenheide

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: 25257427 - 17449 Trassenheide

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in einem Wohngebäude aus dem Jahr 1968.

Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 59 m² und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Im Jahr 2017 wurde die Wohnung von den Eigentümern einer umfassenden Modernisierung unterzogen.

Dabei wurden alle Estriche in den Räumlichkeiten erneuert und mit Geräuschkämmung versehen. Alle Bodenbeläge wurden neu verlegt und das Badezimmer einem kompletten Umbau unterzogen, bei dem eine moderne Dusche installiert und die Heizkörper ausgetauscht wurden.

Alle Heizungsrohre und auch die Elektrik verlaufen nun unter Putz, was dem Raum ein sauberes Erscheinungsbild verleiht.

Malerarbeiten in der gesamten Wohnung schließen die Sanierungsarbeiten ab.

Die Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer und ein modernes Duschbad, das auch genug Platz für eine Waschmaschine bietet.

Die separate Küche, die im Jahr 2017 modernisiert wurde, bietet ausreichend Raum für alle kulinarischen Aktivitäten. Zudem rundet ein gemütlicher Wohnbereich das Raumangebot ab. Aufgrund der Süd-West-Ausrichtung des Balkons können Sie am Nachmittag die Sonne in vollen Zügen genießen.

Das Gebäude besteht aus einer kleinen Gemeinschaft von nur 12 Eigentümern, was eine angenehme und ruhige Nachbarschaft gewährleistet. Die Immobilie ist zentral gelegen, wobei der nahe gelegene Strand mit dem Fahrrad innerhalb von etwa 10 Minuten erreichbar ist. In der Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, die bequem zu Fuß erreicht werden können.

Zur Ausstattung des Hauses gehört auch ein Fahrradkeller sowie ein Trockenboden, die den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Ein abschließbares Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen und bietet zusätzlichen Stauraum. Für Kraftfahrzeuge stehen genügend Stellplätze bereit.

Entsprechend der wohldurchdachten Konzeption des Gebäudes ist auch die Vermietung an Feriengäste gestattet, was diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer macht, die Ferienwohnungen anbieten möchten.

Diese Wohnung stellt eine hervorragende Gelegenheit dar, eine gepflegte Immobilie in einer geschätzten Lage zu erwerben. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und günstiger Lage bietet ein ansprechendes Wohnambiente sowohl für den Eigenbedarf als auch zur Vermietung an Feriengäste. Interessenten sind eingeladen, sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Ausstattung und Details

- helle 3 Raumwohnung in ruhiger, zentraler Lage
- Teil einer Gemeinschaft von nur 12 Eigentümern
- umfangreiche Sanierung 2017
- geräumige separate Küche (2017)
- modernes Duschbad mit Platz für eine Waschmaschine (Umbau 2017)
- Mobiliar ist im Kaufpreis enthalten
- Strand bequem mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants unweit entfernt
- Fahrradkeller und Trockenboden stehen für alle Bewohner zur Verfügung
- abschließbares Kellerabteil im Kaufpreis enthalten
- genügend Stellplätze für PKW's
- Balkon (Süd-West Ausrichtung)
- Vermietung an Feriengäste gestattet

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Alles zum Standort

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Usedom!

Trassenheide und Karlshagen sind für einen der schönsten Strandabschnitte der Insel Usedom bekannt. Trotz des breiten, feinsandigen und flach abfallenden Traumstrandes findet hier kein Massentourismus statt.

Trassenheide wurde auch dieses Jahr wieder, bereits das sechste Mal in Folge, mit der "Blauen Flagge" ausgezeichnet.

Dies steht unter anderem für die hervorragende Badewasserqualität und Sauberkeit des Badestrandes.

Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie Sonnenuntergänge am Achterwasser, Wein auf der Seebrücke oder fangfrischen Fisch in einem Hafen genießen möchten - hier sind Sie richtig!

Nur 2,5 Autostunden von Berlin entfernt, befindet sich im Norden Usedom, zwischen den Orten Karlshagen und Zinnowitz gelegen, der Ort Trassenheide.

Das Ostseebad besticht durch seine Vielseitigkeit. Ganz gleich ob Angler, Bootsfahrer, Naturliebhaber, Abenteuerlustige oder klassische Strandurlauber - hier kommen alle auf Ihre Kosten. Eingebettet in kiefernreiche Wälder bietet der Ort seinen Einwohnern und Gästen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Gaststätten, Ärzte und Bildungseinrichtungen. Ein Bahnhof der Usedomer Bäderbahn schließt den Ort an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an.

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.

Auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann durch seine kulturelle und architektonische Vielfalt sowie der Lage zwischen Rügen und Usedom beeindrucken. Besonders sehenswert ist die durch mittelalterliche Backsteingotik geprägte Altstadt. Das Herzstück bildet der Markplatz, um den sich imposante Giebelhäuser reihen. Der Museumshafen gilt mit seinen 50 Schiffen als größter Museumshafen Deutschlands und ist ein Ausflugsziel für Jung und Alt. Erwähnenswert ist außerdem die Ernst-Moritz-Arndt-Universität, die eine der ältesten Universitäten der Welt ist. Darüber hinaus findet man in Greifswald zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Gastronomieangebot. Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 149.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25257427 - 17449 Trassenheide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Ostseebad Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60

E-Mail: usedom@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com