

Trassenheide

# Erschlossenes Baugrundstück auf der Insel Usedom

Objektnummer: 25257445



KAUFPREIS: 109.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 384 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

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

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Auf einen Blick

|              |          |           |                                                                                       |
|--------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25257445 | Kaufpreis | 109.000 EUR                                                                           |
|              |          | Objektart | Grundstück                                                                            |
|              |          | Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25257445 - 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](mailto:info@robinson-safari.de)

**Alle Touren als Gutschein erhältlich!**

*Weihnachten • Geburtstage • Events • individuell*



Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



GUTSCHEIN

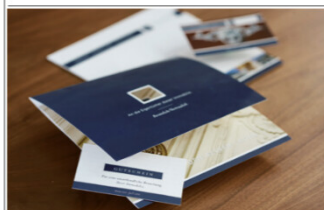
für eine unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie.  
Mehr Informationen unter:  
038371 - 55 306 0 oder per E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

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

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

### 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: 25257445 - 17449 Trassenheide

## 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 hausene, 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 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.



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

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Grundstück mit einer Fläche von ca. 384 m<sup>2</sup> im beliebten Baugebiet „Am Birkenhain“ in Trassenheide. Es handelt sich hierbei um ein vollständig erschlossenes Grundstück, das im Bebauungsplan Nr. 9 „Am Birkenhain“ als Ferienwohngebiet ausgewiesen ist.

Eine Änderung des B-Planes zum Dauerwohnen wurde beantragt und muss nur noch von der Gemeinde abgesegnet werden. Aktuell werden ca. 55 Immobilien dauerhaft bewohnt. Die Bewohner sind in der Gemeinde Trassenheide offiziell gemeldet und geduldet.

Die Umnutzung zu Dauerwohnen eröffnet dem zukünftigen Eigentümer flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben.

Das Areal zeichnet sich durch seine ruhige Lage innerhalb einer großen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 201 Grundstücken aus.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer Mischung aus Ferien- und Einfamilienhäusern mit gepflegten Gärten.

Die Zuwegung, Straßenbeleuchtung sowie die Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Abwasser und Telekommunikation sind bereits vorhanden, was die Bebauung kurzfristig ermöglicht. Der Glasfaserausbau ist im vollem Gange.

Die Grundstücksgröße von ca. 384 m<sup>2</sup> bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte oder gemischte Nutzungen gemäß gültigem Bebauungsplan. Die spezifischen Rahmenbedingungen des Baugebietes entnehmen Sie bitte dem ausführlichen Bebauungsplan, der auf der Website [www.birkenhain-trassenheide.de](http://www.birkenhain-trassenheide.de) zur Verfügung steht.

Alle wichtigen Versorgungsanschlüsse befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze, sodass keine zusätzlichen Erschließungskosten anfallen. Die Erschließung beinhaltet unter anderem Strom, Wasser, Abwasser sowie die Anbindung an das Telekommunikationsnetz, was zukünftigen Bewohnern und eventuellen Gewerbetreibenden eine moderne Infrastruktur garantiert.

Ein weiterer Vorteil ist die strukturierte Verwaltung innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Die jährlichen Nebenkosten in Höhe von aktuell 290,00 € (zzgl. etwaiger individueller Verbrauchskosten) beinhalten die gemeinschaftliche Straßenreinigung, den Winterdienst sowie regelmäßige Pflegearbeiten im gesamten

Gebiet. Dadurch ist stets ein gepflegtes Erscheinungsbild des gesamten Areals gewährleistet.

Trassenheide erfreut sich wachsender Beliebtheit bei Jung und Alt. Die zentrale Ortslage verbindet ein entspanntes Umfeld mit guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Freizeiteinrichtungen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Ostseestrand liegt nur wenige Minuten entfernt und lädt ganzjährig zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Gerne stehen wir für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, Ihr individuelles Projekt in einem gewachsenen Umfeld zu realisieren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Ausstattung und Details

- Grundstück ist voll erschlossen
- eine Eigentümergemeinschaft (201 Grundstücke im Gebiet)
- Bebauungsplan Nr. 9 "Am Birkenhain"
- jährliche Nebenkosten zur Zeit 290,00 € (Straßenreinigung , Winterdienst, Pflegearbeiten)
- weitere Informationen unter: [www.birkenhain-trassenheide.de](http://www.birkenhain-trassenheide.de)

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## Alles zum Standort

Trassenheide, eingebettet auf der idyllischen Insel Usedom, besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage, die besonders Familien ein sicheres und behagliches Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile Wohnlage aus, die von der sanften Meeresbrise und der unberührten Küstenlandschaft geprägt ist. Trotz der überschaubaren Größe überzeugt Trassenheide mit einer angenehmen Infrastruktur, die das Leben entspannt und komfortabel gestaltet – ideal für Familien, die Wert auf ein harmonisches Miteinander und eine hohe Lebensqualität legen.

Die unmittelbare Umgebung von Trassenheide bietet jungen Familien eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und die Entwicklung der Kinder fördern. So sind Bildungseinrichtungen wie die örtliche Schule in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, was kurze und sichere Wege für die Kleinen garantiert. Für weiterführende Schulen und Kindergärten stehen in den nahegelegenen Orten Zinnowitz und Karlshagen vielfältige Angebote zur Verfügung, die mit dem Bus oder dem Zug bequem erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner und Apotheken in wenigen Minuten mit dem Bus oder Auto erreichbar, sodass das Wohl der Familie jederzeit bestens betreut wird.

Freizeit und Erholung kommen in Trassenheide ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze wie die Piratenbucht laden Kinder zum Toben und Entdecken ein, während Sportanlagen und weitläufige Parks Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Die Nähe zur Ostsee ermöglicht entspannte Stunden am Strand, die für Familien wertvolle Momente der Ruhe und Freude schaffen. Kulinarisch verwöhnt die Gemeinde mit charmanten Restaurants und Cafés, die zu geselligen Stunden einladen und regionale Spezialitäten in stilvollem Ambiente servieren. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa mit dem Bahnhof Trassenheide in nur sieben Minuten zu Fuß, gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Für Familien, die ein behütetes Zuhause in einer naturnahen und zugleich gut angebundenen Umgebung suchen, präsentiert sich Trassenheide als ein Ort voller Geborgenheit und Lebensfreude. Hier verbinden sich Sicherheit, Gemeinschaft und eine hochwertige Lebensqualität zu einem harmonischen Wohngefühl, das den Grundstein für eine glückliche Zukunft legt.

Objektnummer: 25257445 - 17449 Trassenheide

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25257445 - 17449 Trassenheide

## 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)