Zinnowitz

Mod. Wohnh. mit 5 Gästeapp. u. großer Eigentümerwohnung mit Wintergarten u. Kamin

Objektnummer: II515

KAUFPREIS: 689.900 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 391 m² • **ZIMMER:** 15 • **GRUNDSTÜCK:** 1.103 m²

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

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

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Auf einen Blick

Objektnummer	II515
Wohnfläche	ca. 391 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	15
Schlafzimmer	9
Badezimmer	6
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Carport, 7 x Freiplatz

Kaufpreis	689.900 EUR
Haustyp	Apartmenthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	23.08.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	115.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

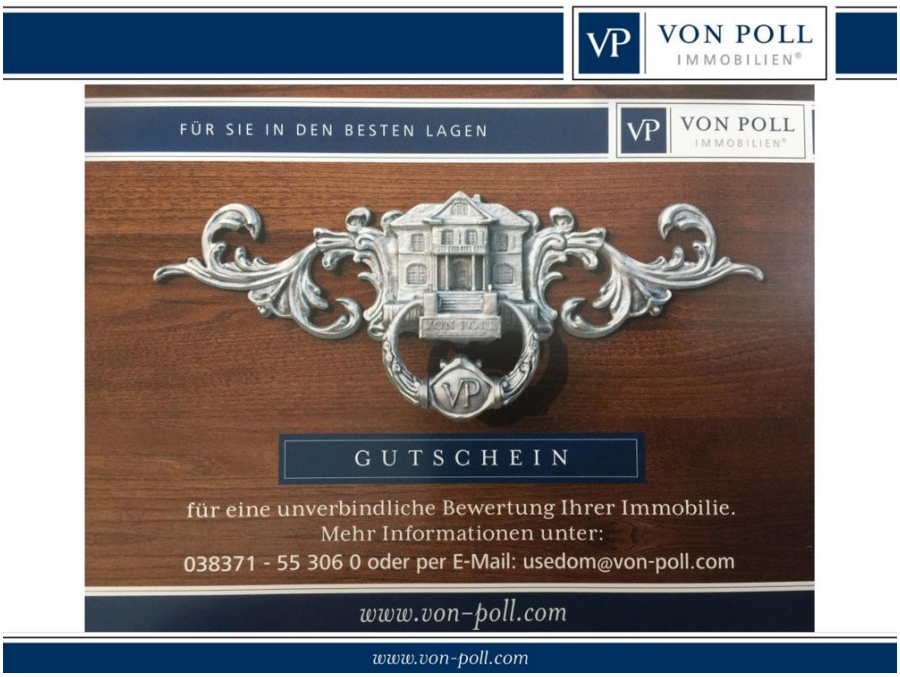
Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie



Objektnummer: II515 - 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: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Die Immobilie

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 1100 m² großen Grundstück, im Herzen von Zinnowitz, wurde im Jahre 1975 dieses schöne und geräumige Wohnhaus mit 5 Gästeapartments und einer großen Betreiberwohnung erbaut. 2012 wurde das Objekt liebevoll und umfassend saniert. Im Zuge dieser Sanierungsarbeiten wurden Fenster erneuert, die Fassade gedämmt und mit einem weiß eingefärbten Außenputz versehen. Neue Fußböden verlegt, die Elektrik erneuert, Wasser und Abwasser neu verlegt sowie Heizung (außer Brennwertherme) und Sanitäranlagen komplett ausgetauscht. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich vier sehr gepflegte und vollausgestattete Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen 28 m² und 45 m². Der ca. 31 m² große Flur im Erdgeschoss wird zeitgleich als Gemeinschaftsraum genutzt. Des weiteren befinden sich die Heizungsanlage sowie ein ca. 22 m² großer Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner auf dieser Ebene. Im Obergeschoss befindet sich die größte der insgesamt sechs Wohneinheiten. Die ca. 140 m² große moderne Wohnung wurde in diesem Jahr komplett renoviert und mit neuen Mobiliar ausgestattet. Sie wird als Betreiberwohnung genutzt und hat neben einem hellen, geräumigen Wintergarten auch einen Kamin welcher für behagliche Wärme gerade in der kalten Jahreszeit sorgt. Über eine Außentreppe gelangt man in eine weitere, ca. 45 m² große Wohnung. Diese wurde ebenfalls im Jahr 2023 liebevoll renoviert und ist mit einer Küche sowie einem modernen Badezimmer ausgestattet. Auf dem ca. 17 m² großen Balkon dieser Wohnung, kann man den Tag mit einem Kaffee am Morgen beginnen oder den Abend mit einem Gläschen Wein ausklingen lassen. Beide Wohnungen sind mit einer Tür verbunden und können somit auch als eine große Wohneinheit genutzt werden. Damit auch im Sommer die Grünanlage des Grundstückes bewässert werden kann, wurde 2012 eine Regenwasserzisterne mit einem Wasser-Speicher von 5.000 l auf dem Grundstück verbaut. Auch an das Abstellen der Fahrräder oder Sonstiges wurde gedacht. Hierfür stehen fünf abschließbare Holzschuppen zur Verfügung. In einem hochwertigen Grill-Pavillon sitzt man in gemütlicher Runde direkt um die Feuerstelle bzw. den Grill - ein ganz privater Hüttenabend in gemütlichem, exklusivem Ambiente. Im liebevoll angelegten Garten laden eine Vielzahl an Sitzmöglichkeiten zum Entspannen und verweilen ein. Sieben Parkplätze sowie ein Carport bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Bewohner des Hauses. Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich diese beliebte Ferienanlage einen ausgezeichneten Ruf bei Reisegruppen, Familien und Paaren erarbeitet. Eine hohe Auslastung, verbunden mit sehr guten Umsatzzahlen sind somit nach einer Übernahme der Anlage zu erwarten. Das Mobiliar in den Gästewohnungen ist Bestandteil des Verkaufs.

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Ausstattung und Details

Immobilienaustattung:
- sehr gepflegte, sonnig gelegene Wohnanlage
- Wärmedämmfassade
- Kamin
- Wintergarten
- Einbauküchen
- pflegeleichte Fliesenböden
- Grillpavillon
- ausreichend PKW Stellplätze
- 5000 Liter Regenwasserspeicher
- zentral und ruhig gelegen
- sehr hoher Erholungsfaktor
- sehr gute Auslastung
- wertige Schieferarbeiten im Dachbereich
- gepflegte Grünanlage mit ausreichenden Sitzmöglichkeiten
- letzte Renovierung 2023

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Alles zum Standort

Zinnowitz liegt im Norden Usedoms 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, Zug, Auto oder Schiff bestens erreichbar.

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 115.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: II515 - 17454 Zinnowitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10 Insel Usedom / Greifswald
E-Mail: usedom@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com