

Koserow

# Familienfreundliches Küstenapartment zwischen Wald und Strand

Objektnummer: 25257409



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

**KAUFPREIS: 307.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow**

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

Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow

## Auf einen Blick

Objektnummer	25257409	Kaufpreis	307.000 EUR
Wohnfläche	ca. 73,95 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Apartment
Bezugsfrei ab	14.09.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Baujahr	1995	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	123.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.06.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow

## Die Immobilie



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



**Wir zeigen Ihnen,  
warum sich ein  
Immobilienkauf auf der  
Sonnensinsel Usedom  
lohnt.**

Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow

## 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

### 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: 25257409 - 17459 Koserow

## 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: 25257409 - 17459 Koserow

## 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 VON POLL
- 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.E.M.PERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD

**Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow**

## Ein erster Eindruck

Diese ca. 73,95 m<sup>2</sup> große Dreizimmer-Wohnung überzeugt durch ihre direkte Nähe zum feinen Ostseestrand. Nur ein schmaler Küstenwald mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen trennt die Immobilie vom Meer und schafft damit eine besondere Verbindung zur Natur. Das Objekt befindet sich in einem 1995 fertiggestellten Gebäude, das laufend gepflegt wurde. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2024 mit dem Austausch der Heizungsanlage.

Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung bietet diese Wohnung viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen Ihnen drei Räume zur Verfügung, darunter zwei separate Schlafzimmer und ein geräumiger Wohnbereich. Das Wohnzimmer ist freundlich und großzügig geschnitten und bietet genügend Stellmöglichkeiten für einen Esstisch und eine Sofa-Landschaft. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon, der einen seitlichen Blick in den angrenzenden Küstenwald ermöglicht. So genießen Sie entspannte Momente im Freien und können die frische Ostseeluft direkt vor der Tür erleben.

Die separate Küche verfügt über viel Tageslicht und ist durch eine praktische Durchreiche mit dem Wohnbereich verbunden. Diese funktionale Lösung schafft kurze Wege und eine angenehme Atmosphäre, ob beim Frühstück mit der Familie oder beim Abendessen mit Freunden.

Das Badezimmer in der Wohnung ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet, wodurch unterschiedliche Bedürfnisse komfortabel abgedeckt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, welches über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Für weiteren Komfort sorgt eine Abstellkammer, die wertvollen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder andere Gegenstände des täglichen Bedarfs bietet. Zusätzlich bietet ein eigener, abschließbarer Kellerraum im Gebäude für weitere Abstellmöglichkeiten.

Ein zum Objekt gehörender Außenstellplatz für Ihren PKW ist ebenfalls im Preis inbegriffen und gewährleistet das bequeme Parken direkt am Haus.

Ob als Erstwohnsitz oder zur Nutzung für die Ferienvermietung, diese Immobilie eröffnet vielseitige Möglichkeiten für ihre künftigen Eigentümer.

Hier finden Sie eine geräumige Wohnung mit viel Platz und durchdachter Raumaufteilung, nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und entdecken Sie persönlich die zahlreichen Vorzüge dieses Objektes.

**Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow**

## **Ausstattung und Details**

- **Lage: nur der direkt angrenzende Küstenwald mit seinen zahlreichen Rad- und Wanderwegen trennt die Immobilie vom feinen Ostseestrand**
- **sehr geräumige Dreiraum- Wohnung mit viel Platz für die Familie**
- **separate und helle Küche mit einer Durchreiche in den Wohnbereich**
- **Wohnbereich freundlich und großzügig geschnitten mit genügend Stellmöglichkeit für Esstisch und Sofa**
- **von Wohnbereich Zugang auf den gemütlichen Balkon mit seitlichen Blick in den Küstenwald**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche ausgestattet**
- **eine separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss**
- **eine Abstellkammer in der Wohnung ist als Lagermöglichkeit vorhanden**
- **Festwohnsitz sowie Ferienvermietung sind gestattet**
- **ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten**

**Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow**

## **Alles zum Standort**

Koserow, eingebettet auf der idyllischen Insel Usedom, besticht durch seine naturnahe Lage und den charmanten Küstencharakter, der ein entspanntes und naturnahes Lebensgefühl vermittelt. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe der Gemeinde schaffen eine vertrauensvolle Umgebung, die insbesondere Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit und eine harmonische Gemeinschaft legen. Trotz der ländlichen Prägung bietet Koserow eine solide Grundinfrastruktur, die das Leben angenehm und unkompliziert gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung von Koserow überzeugt durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Die Wohnung liegt in direkter Nähe zum feinsandigen Strand und unmittelbar am Küstenwald, was Ihnen und Ihrer Familie ein einzigartiges Naturerlebnis sowie zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und aktive Erholung im Grünen ermöglicht. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie zudem mehrere gepflegte Parks und Spielplätze, die Kindern Raum für unbeschwerte Stunden im Freien bieten. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe attraktive Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung und gemeinsamen Aktivitäten einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Erlebnisse sorgt das nahegelegene Bürgeramt sowie die Konzertmuschel, die zu Veranstaltungen und Festen einladen und so das Miteinander stärken.

Besonders familienfreundlich zeigt sich Koserow durch seine ausgezeichneten Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie das „KiTa Zwergenland e.V.“ sind in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während die Vineta-Grundschule in rund elf Minuten bequem zu erreichen ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene medizinische Versorgungszentren und Apotheken, die in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar sind und somit für das Wohlbefinden der gesamten Familie sorgen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die fußläufig erreichbaren Bahnhöfe Koserow und Kölpinsee gewährleistet, die eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Insel und darüber hinaus ermöglichen. Auch Busverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar und erleichtern den Alltag zusätzlich.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftliches Umfeld suchen, bietet Koserow eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und praktischer Infrastruktur. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 25257409 - 17459 Koserow**

## **Sonstige Angaben**

**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 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: 25257409 - 17459 Koserow**

## **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)**