

Trassenheide

# Nachhaltiges Inselhaus mit vielseitiger Ausstattung und Energiekonzept

Objektnummer: 25257414



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 696 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide**

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

Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Auf einen Blick

Objektnummer	25257414	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 132 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	2005	Bauweise	Massiv
Stellplatz	3 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>47.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>30.01.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2005</b>

Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25257414 - 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: 25257414 - 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)

#### 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: 25257414 - 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




UNSERE LEISTUNGEN
VP

**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

Objektnummer: 25257414 - 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: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> steht auf einem großzügigen Grundstück von etwa 696 m<sup>2</sup> und bietet Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse. Das im Jahr 2005 fertiggestellte und stets gepflegte Haus überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie technische Ausstattung auf zeitgemäßem Stand. Die letzte umfassende Modernisierung wird im Jahr 2025 durchgeführt und umfasst unter anderem die Erneuerung des Gartentors sowie der Toreinfahrt, was eine zusätzliche Aufwertung des Anwesens bedeutet.

Die Immobilie verfügt insgesamt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die als Rückzugsorte dienen und unterschiedlich genutzt werden können. Ein Badezimmer sorgt für den alltäglichen Komfort. Der funktionale Zuschnitt schafft dabei zahlreiche Möglichkeiten der individuellen Einrichtung sowie optimalen Nutzung.

Ein besonderes Merkmal dieses Hauses ist das effiziente Energiekonzept. Im Jahr 2023 wurden eine neue Luftwärmepumpe und eine Photovoltaik-Anlage auf dem Carport installiert, um den Energiebedarf nachhaltig zu decken. Auch das Haupthaus sowie das separate Wellnessgebäude sind jeweils mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Darüber hinaus garantiert die Fußbodenheizung in Verbindung mit der Wärmepumpe ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Der Einbau einer neuen Wärmepumpe im Jahr 2024 unterstreicht die zukunftsorientierte Ausrichtung des Hauses hinsichtlich Energieeffizienz.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für verschiedene Aktivitäten im Freien. Ein Carport sowie weitere PKW-Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück ermöglichen bequemes Parken auch für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder Besucher. Für die Bewässerung der Gartenanlage steht ein Brunnen zur Verfügung, der die Pflege des Außenbereichs erleichtert und Ressourcen schont.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die Außenrolläden im Erdgeschoss, welche für optimale Licht- und Sichtverhältnisse sorgen und das Sicherheitsgefühl verstärken. Ein weiteres Highlight ist das separate Wellnessgebäude, das mit einer Sauna und einem Whirlpool zur Verfügung steht – eine attraktive Ergänzung zum Hauptgebäude, die Raum für Erholung und Entspannung schafft.

Mit einer Ausstattungsqualität, die dem Standard entspricht, erleben Sie hier ein Haus, das nicht nur mit technischen Details überzeugt, sondern Ihnen auch ein angenehmes Lebensumfeld bietet. Die Kombination aus vorausschauender Energieversorgung,

**gepflegtem Zustand und Variabilität in der Nutzung macht dieses Einfamilienhaus zu einer attraktiven Option für all jene, die Wert auf Komfort und Beständigkeit legen.**

**Eine Änderung des B-Planes zum Dauerwohnen wurde kürzlich veröffentlicht. Es wurde festgesetzt, dass das Ferienwohnen und Dauerwohnen nebeneinander zulässig ist.**

**Somit besagt die Planänderung, dass 50% Ferienwohnungen und max. 50%**

**Dauerwohnungen gestattet sind.**

**Aktuell werden ca. 55 Immobilien von insgesamt 201 Grundstückseigentümern dauerhaft bewohnt.**

**Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Haus für Ihre individuellen Wohnwünsche bereithält.**

**Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## **Ausstattung und Details**

- solides Energiekonzept mit Photovoltaik und Wärmepumpe
  - Einbau einer neuen Wärmepumpe erfolgte 2024
  - Photovoltaik auf Haupthaus sowie dem Wellnessgebäude
  - Außenrolläden im Erdgeschoss
  - Brunnen zur Gartenbewässerung
  - Carport
  - genügend PKW Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück
  - Frühjahr 2025: neues Gartentor und eine neue Tor- Einfahrt
  - in einem separaten Gebäude befindet sich eine Sauna und ein Whirlpool
- Eine Änderung des B-Planes zum Dauerwohnen wurde kürzlich veröffentlicht. Es wurde festgesetzt, dass das Ferienwohnen und Dauerwohnen nebeneinander zulässig ist. Somit besagt die Planänderung, dass 50% Ferienwohnungen und max. 50% Dauerwohnungen gestattet sind.**
- Aktuell werden ca. 55 Immobilien von insgesamt 201 Grundstückseigentümern dauerhaft bewohnt.**

**Objektnummer: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## **Alles zum Standort**

Trassenheide, eingebettet in die idyllische Küstenlandschaft Mecklenburg-Vorpommerns, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lebensqualität und die Nähe zur Ostsee. Die Gemeinde bietet Familien ein behagliches Umfeld, das durch eine überschaubare Infrastruktur und eine harmonische Gemeinschaft geprägt ist. Hier verbinden sich ländliche Ruhe mit der sanften Brise der Küste, was Trassenheide zu einem besonderen Rückzugsort für Familien macht, die Wert auf Sicherheit, Naturverbundenheit und eine gesunde Lebensweise legen.

Die Lage in Trassenheide eröffnet Familien vielfältige Möglichkeiten für eine ausgewogene Balance zwischen Alltag und Freizeit. In nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichen Sie die örtliche Schule, die eine vertrauensvolle und familiäre Lernatmosphäre bietet. Die Nähe zum Bahnhof Trassenheide (7 Minuten zu Fuß) gewährleistet zudem eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Orte und erleichtert den Familienalltag. Für die Gesundheit sorgen nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, die in rund 35 bis 45 Minuten zu Fuß erreichbar sind, während das Krankenhaus in etwa 26 Minuten Fußweg erreichbar ist – ein beruhigender Faktor für Eltern, die auf eine gute medizinische Versorgung Wert legen.

Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche sind in Trassenheide liebevoll gestaltet: Spielplätze wie die Piratenbucht und die Piraten-Insel-Usedom sind in nur neun bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu unbeschwertem Spielen und Entdecken ein. Sportliche Angebote in unmittelbarer Nähe fördern Bewegung und Gemeinschaftssinn. Für entspannte Familienausflüge bieten die umliegenden Parks und die nahe Ostsee Raum für Erholung und Naturerlebnisse. Die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Restaurants wie dem Bernstein Restaurant und der Gaststätte Nordwind, jeweils in etwa acht bis zehn Minuten zu Fuß erreichbar, rundet das familienfreundliche Umfeld ab und schafft Orte für gemeinsame Momente.

In Trassenheide finden Familien ein sicheres, naturnahes und lebendiges Umfeld, das mit seiner ruhigen Küstenlage und der guten Erreichbarkeit von Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten eine ideale Basis für ein harmonisches Familienleben bietet. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das Geborgenheit und Lebensfreude gleichermaßen schenkt.

**Objektnummer: 25257414 - 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)**