

Krummin / Neeberg

# Insel Ferienbungalow am Achterwasser

Objektnummer: 25257424



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

KAUFPREIS: 166.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

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

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25257424
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	166.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung

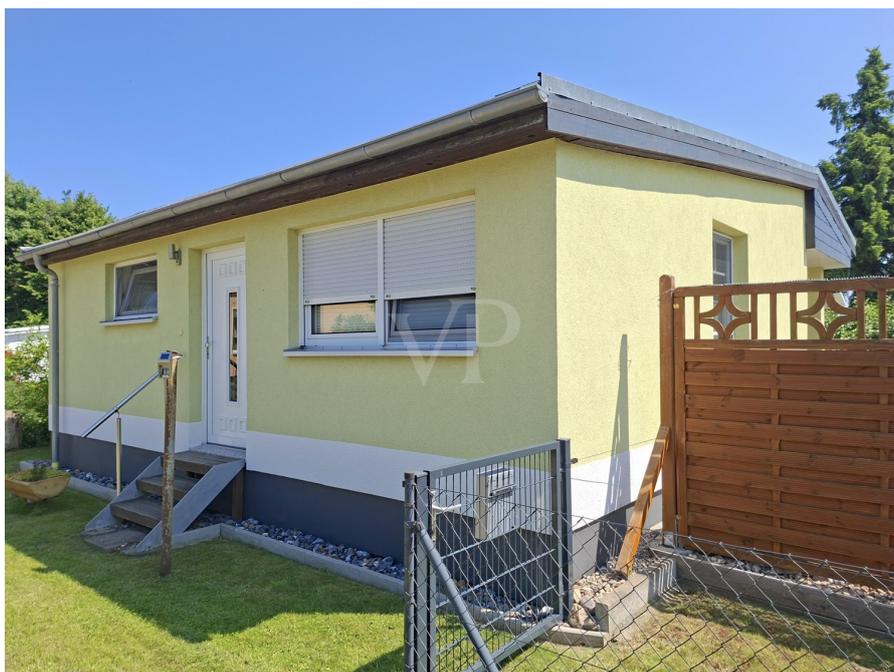
Elektro

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich

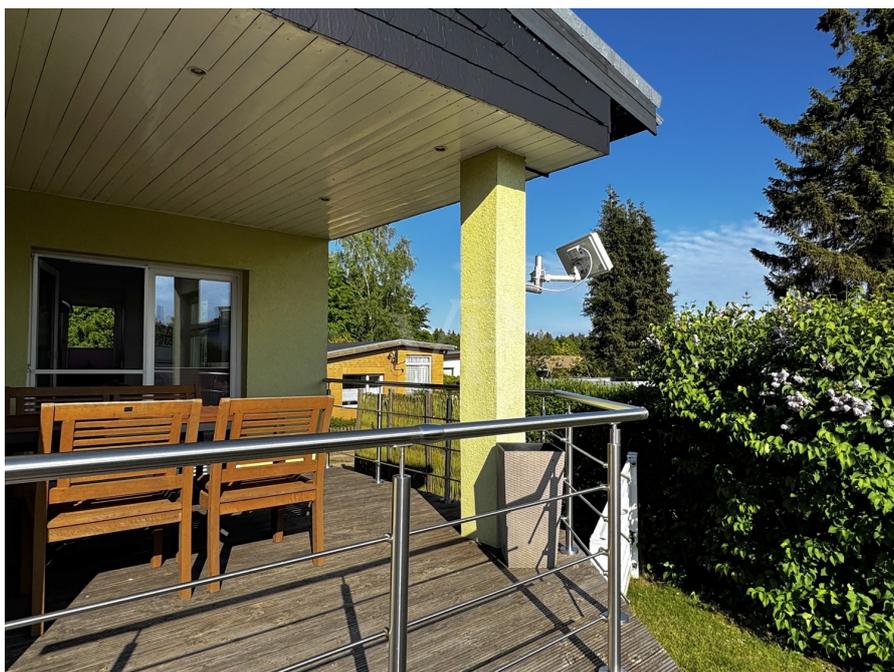
Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



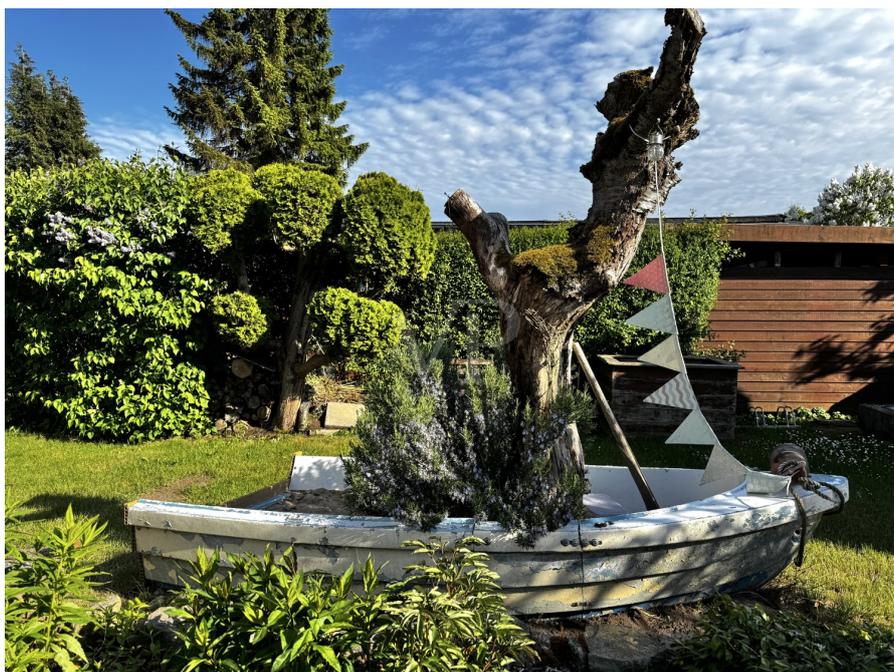
Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



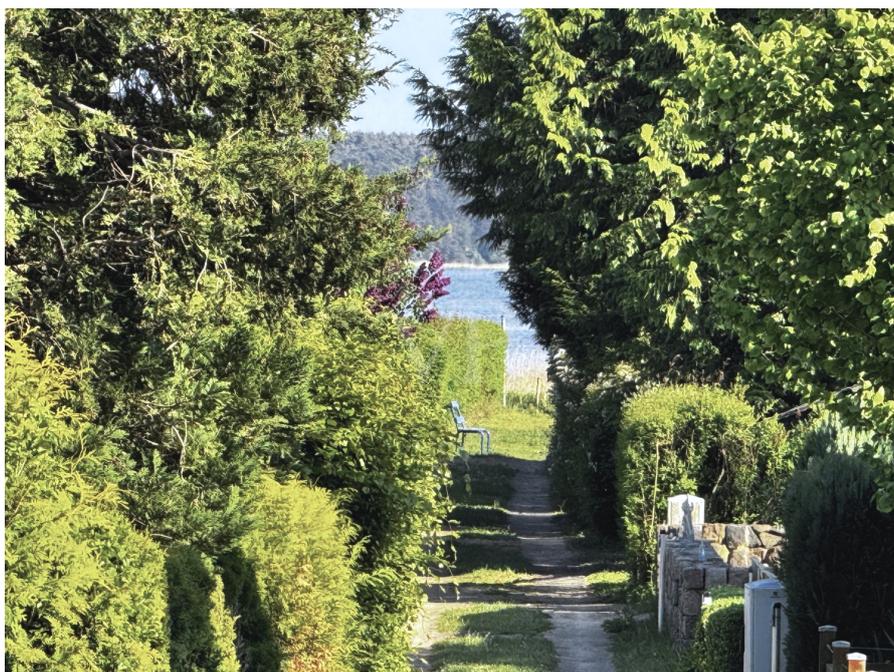
Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie

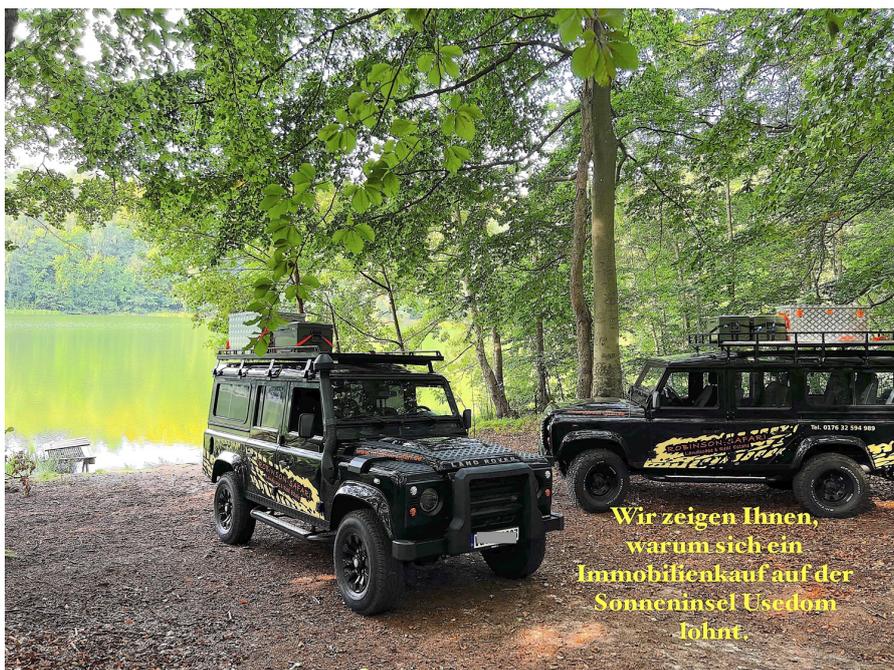


Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## 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*



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## 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.



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

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)

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## 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: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## 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 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 geliebte 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

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gemütliches Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975, das speziell als Ferienhaus konzipiert ist. Das Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa 55 m<sup>2</sup> auf einem gepflegten Grundstück von ca. 350 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand, da sie zwischen 2012 und 2017 umfassend saniert und modernisiert wurde.

In diesem Zeitraum wurden unter anderem die Fenster, die Fassade mit effizienter Dämmung, das Dach sowie die Elektrik und Sanitäranlagen vollständig erneuert. Auch die Fußböden wurden in dieser Phase modernisiert, und es ist bereits alles für eine moderne Heizungsanlage vorbereitet. Derzeit werden elektrische Heizkörper und ein Dauerbrand Kamin genutzt.

Zudem ist das Haus mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet, sodass einer schnellen Internetverbindung nichts im Wege steht.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familien oder Gäste bieten. Das Wohn- und Esszimmer präsentiert sich offen und einladend und ist mit einem gemütlichen Kamin ausgestattet, der besonders in den kühleren Monaten für Wohlbehagen sorgt.

Die offene Küche ist geräumig und funktional gestaltet und bietet zu dem einen direkten Zugang auf die Sonnenterrasse.

Besondere Erwähnung verdient der helle Essbereich, der einen schönen Blick in den sorgfältig angelegten Garten ermöglicht. Auch von diesem Raum gelangt man bequem auf einen überdachten, windgeschützten Teil der Terrasse.

Das moderne Tageslichtbad bietet zeitgemäßen Komfort und rundet das Raumangebot ab.

Der separat zugängliche Kellerbereich bietet auf ca. 20 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Technik und Lagerung. Die Anschlüsse und Vorbereitungen für die Heizungsanlage sind hier bereits vorhanden, was zukünftige Installationen erleichtert.

Zur umweltfreundlichen Stromerzeugung befindet sich ein Balkonkraftwerk auf dem Dach des Gebäudes.

Im Außenbereich findet sich ein pflegeleichter Garten, der ausreichend Privatsphäre sowie Möglichkeiten zur Entspannung im Freien bietet.

Auf der ca. 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse kommen auch Sonnenanbeter auf ihre Kosten.

Ein Außenstellplatz für bis zu zwei Fahrzeuge ist ebenfalls vorhanden.

Die Immobilie liegt in einer geselligen Siedlung, die aus insgesamt 58 Eigentümern besteht.

Hier gibt es einen kleinen, zur Siedlung gehörigen privaten Hafen, für dessen Nutzung eine moderate, jährliche Gebühr von 10,00 € anfällt.

Zudem besteht hier auch die Möglichkeit, einen Boots Liegeplatz zu mieten.

Auch die Naherholung kommt nicht zu kurz, denn eine Badestelle ist nur etwa 150 Meter vom Haus entfernt.

Das Angebot richtet sich an Interessenten, die sowohl das ganze Jahr über hier wohnen möchten als auch an solche, die eine Ferienvermietung in Betracht ziehen.

Die Immobilie wird inklusive Mobiliar übergeben.

Ein zusätzlicher Vorteil ist die Möglichkeit, Gas für eine alternative Heizungsanlage zur Verfügung zu stellen, was zusätzliche Anpassungs- oder Modernisierungsmöglichkeiten eröffnet. Gasleitungen befinden sich bereits in der Hauptstraße und können auf das Grundstück gelegt werden.

Diese Immobilie bietet eine ausgezeichnete Gelegenheit für alle, die eine sorgfältig sanierte, moderne und zugleich naturnahe Wohnlösung suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, Teil dieser sympathischen Gemeinschaft zu werden.

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Ausstattung und Details

- idyllisch gelegenes Ferienhaus
- zwei Schlafzimmer
- Kamin im Wohnzimmer
- offene Küche
- ein modernes Tageslichtbad
- heller, verglaster Essbereich mit Blick in den Garten
- ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer Keller für Hobby, Lagerung und Technik
- pflegeleichter Garten
- in der Zeit von 2012-2017 umfassend saniert
- Glasfaser im Haus vorhanden
- Gas liegt in der Hauptstraße an, muss zum Objekt gelegt werden
- alles für eine Heizungsanlage (Flüssiggas oder ähnliches vorbereitet)
- 58 Eigentümer in der Anlage
- in der Siedlung gibt es einen kleinen Hafen (jährliche Nutzungsgebühr: 10,00€)
- im Hafen besteht auch die Möglichkeit einen Boots Liegeplatz zu mieten
- eine Badestelle ist nur ca. 150 Meter vom Haus entfernt
- Dauerwohnen sowie Ferienvermietung gestattet
- die Übergabe erfolgt mit kompletten Inventar

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## Alles zum Standort

Neeberg ist ein malerisches Dorf auf der Sonneninsel Usedom, das als Ortsteil zur Gemeinde Krummin gehört.

Neeberg liegt am Ufer der Krumminer Wiek, einer Bucht des Peenestroms, und ist von einer idyllischen Landschaft aus Schilfgürteln, Feldern und Wiesen umgeben.

Auf Grund der Lage eignet sich dieser Ort hervorragend für Wanderungen und Fahrradtouren.

Insgesamt bietet Neeberg eine ruhige und naturnahe Alternative zu den belebteren Ostseebädern und ideal für Eigentümer, die Erholung und ein authentisches Inselleben suchen.

Objektnummer: 25257424 - 17440 Krummin / Neeberg

## 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](mailto:usedom@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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