

Karlshagen

# 1A Lage! Insel-Reetdach-Ferienhaus

*Objektnummer: 25257438*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 638 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25257438	Kaufpreis	880.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haustyp	Ferienhaus
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2012	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	30.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.05.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

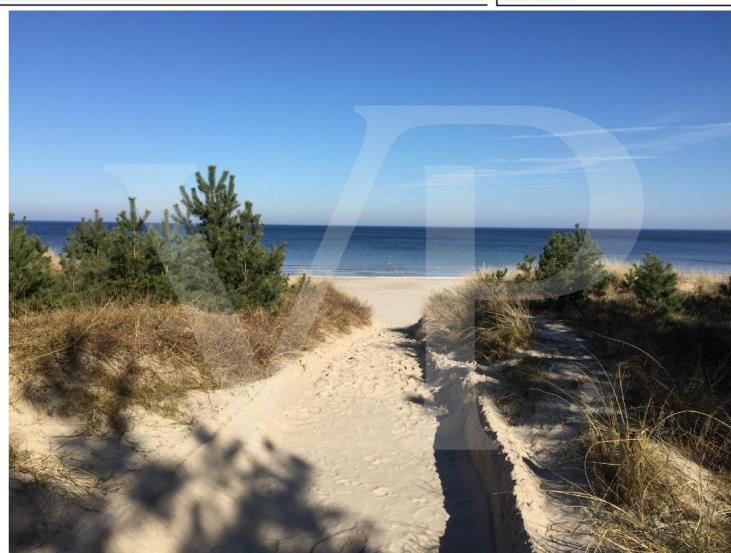


Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## 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)

Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG

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.



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 vorgemerkt und persönlich bekannten Interessenten, dem Ihre Immobilie gezielt präsentiert wird
- Starker Auftritt: professionelle Präsentation Ihrer Immobilie (Fotos, Texte, Videoclips, Luftaufnahmen etc.)
- Ihre Immobilie in Bestform: Unterstützung bei der richtigen Vorbereitung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung für Fotoaufnahmen ebenso wie für Besichtigstermine
- Am Puls der Zeit: Unsere Experten beraten Sie bei der Erstellung oder Beantwortung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises



Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## 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 VP YON 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 LEMPERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



### VON POLL IMMOBILIEN

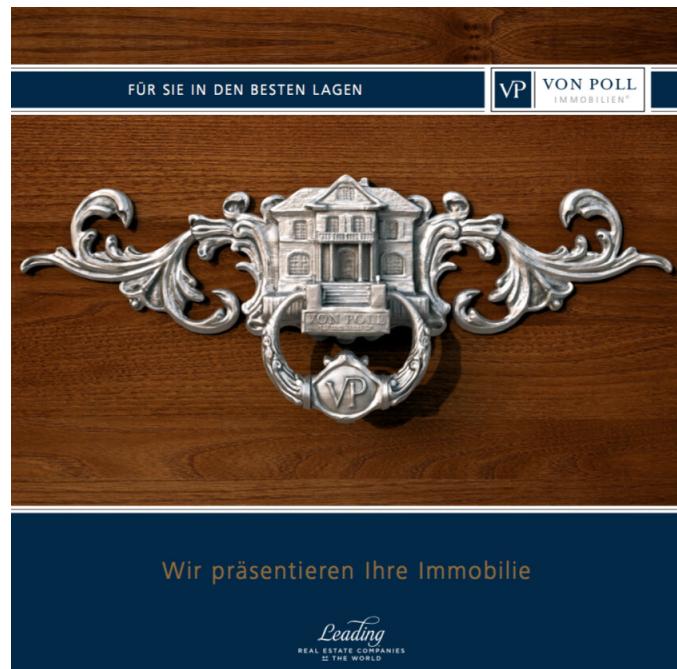
Wir sind ein traditionsbewusstes Maklerunternehmen mit Hauptsitz in Frankfurt am Main. Mit mehr als 300 Immobilienshops und über 1.000 Kollegen gehören wir zu den größten Immobilienvermittlern Europas.

Zuverlässigkeit und Kompetenz – das sind bei VON POLL IMMOBILIEN gelebte Unternehmenswerte und gleichzeitig Schlüsselkompetenzen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Unser Schwerpunkt liegt in der Vermittlung werbeständiger Immobilien in den bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen sowie an den schönsten Orten Deutschlands.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## 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: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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

Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Ferienhaus bietet Ihnen eine attraktive Möglichkeit, Urlaubskomfort und eine langfristige Investition in einer gefragten Region zu kombinieren.

Das im Jahr 2012 fertiggestellte Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale sowie eine besonders sorgfältige Bauausführung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> auf einem insgesamt ca. 638 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Objekt ausreichend Platz für Familien und Gäste. Insgesamt stehen vier lichtdurchflutete, großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer und zwei komfortabel ausgestattete Badezimmer, eines mit Badewanne und Sauna.

Bereits während der Bauphase wurde bei der Auswahl der Materialien großer Wert auf Qualität und Funktionalität gelegt. So wurden zahlreiche Sonderleistungen integriert: kippbare Fensterelemente, die für eine flexible Belüftung sorgen, einbruchsgehemmte Türen und Fenster für zusätzliche Sicherheit sowie langlebige Details wie Elemente aus Edelstahl anstelle von Kunststoff.

Im Bereich Sanitär stehen Ihnen zwei moderne Bäder zur Verfügung, eines davon mit Badewanne – ideal für entspannte Stunden nach einem langen Tag am Meer.

Das Haus strahlt ostseetypischen Charme durch das markante Reetdach aus und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Das Grundstück ist teils eingerahmt von einer liebevoll angelegten Findlingsmauer. Eine maritime Bepflanzung mit Zwergkiefern, Rosen sowie verschiedene Gräser, schaffen eine natürliche und gleichzeitig leicht zu unterhaltende Gartenatmosphäre. Der liebevoll angelegte Garten wird mit Hilfe einer integrierten, automatischen Beregnungsanlage optimal versorgt, sodass Gäste ihren Aufenthalt in einer gepflegten, grünen Umgebung genießen können.

Ein herausragendes Merkmal ist die Lage am Ende einer Sackgasse innerhalb einer etablierten und bei Urlaubern beliebten Ferienhaussiedlung. Hier genießen sie Ruhe und eine entspannte Atmosphäre, während die Nähe zum Strand und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten an der Ostseeküste besteht. Die Umgebung ist bekannt für eine hohe Nachfrage bei Urlaubsgästen und bietet eine ganzjährige Auslastung, was sich auch in den belegbaren Buchungszahlen widerspiegelt. Diese können bei konkrem Interesse gerne eingesehen werden.

Im Inneren überzeugt das Haus mit gehobenen Ausstattungsdetails – von der Fußbodenheizung, die in allen Räumen für angenehme Temperaturen sorgt, über praktische Grundrisslösungen bis hin zu modernen Einbauten wie zum Beispiel den Kamin im Wohnbereich.

Jede Entscheidung von Seiten der Eigentümer wurde auf hohe Wertbeständigkeit und einen rundum gelungenen Urlaubaufenthalt ausgerichtet. Dieses spiegelt sich ebenfalls in der gelungenen, hochwertigen und maritimen Inneneinrichtung wider. Das Mobiliar ist im Gesamtpreis enthalten.

Dieses Ferienhaus vereint hochwertige Bauweise, durchdachte Architektur und eine wertstabile Lage zu einem erstklassigen Gesamtangebot. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Lassen Sie sich persönlich von den vielen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen

**Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen**

## Ausstattung und Details

- die Eigentümer haben sehr großen Wert auf exklusive Baumaterialien gelegt
- viele Sonderleistungen währen der Bauphase z.B. kippbare Fensterelemente- anstatt starrer, einbruchsgehemmte Türen und Fenster, Edelstahl statt Kunststoff, zusätzlicher Einbau einer Badewanne u.v.m.
- ostseetypisches Haus mit Reetdacheindeckung
- Grundstück ist teilweise eingebettet mit einer charmanten "Findlingsmauer"
- maritime, pflegeleiche Bepflanzung mit Zwergkiefern, Rosen und Gräser
- eine Beregnungsanlage sorgt für automatische und optimale Bewässerung der Gartenbepflanzung
- ein Geräteschuppen sorgt für zusätzlichen Stauraum
- Lage in einer bekannten und bei Urlaubern sehr beliebten Ferienhaussiedlung
- das Ferienhaus ist ruhig, am Ende einer Sackgasse gelegen
- drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer: Urlaub als große Familie problemlos möglich
- das Mobilier ist im Kaufpreis enthalten
- hohe, ganzjährige Auslastung an Feriengäste (Buchungszahlen können auf Wunsch eingesehen werden)

**Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen**

## Alles zum Standort

Karlshagen, eingebettet in die malerische Küstenlandschaft Mecklenburg-Vorpommerns, besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage an der Ostsee. Die Gemeinde vereint eine stabile Infrastruktur mit einem charmanten maritimen Flair und bietet damit eine seltene Kombination aus Beständigkeit und einer entspannten Atmosphäre. Die Nähe zu bedeutenden kulturellen Zentren und die hervorragende Anbindung an umliegende Städte unterstreichen die Attraktivität dieses Standortes für Lebensentwürfe, die Wert auf eine exklusive Lage und einen erstklassigen Selbstversorger-Urlaub legen.

Die Lage in Karlshagen eröffnet ein Refugium der Ruhe und Privatsphäre, das zugleich durch eine schöne Auswahl an Freizeit- und Genussmöglichkeiten besticht. Das Ferienhausgebiet befindet sich unmittelbar hinter der Düne, sodass man in nur wenigen Gehminuten am Strand und dem Meer ist. Die unmittelbare Nähe zur Ostsee schafft eine angenehme Atmosphäre, die von einer feinen Balance zwischen Naturerlebnis und entspanntem Ferienwohnen geprägt ist. Hier verschmelzen maritime Gelassenheit und naturnaher Lebensstil zu einem harmonischen Ganzen, das sowohl Erholung als auch Aktivität in bester Lage ermöglicht.

In puncto Freizeit und Kultur bietet Karlshagen eine facettenreiche Palette: Nur wenige Gehminuten entfernt laden Restaurants wie das „Max“ und das „Griechische Restaurant Limnos“ zu kulinarischen Erlebnissen ein, während Cafés wie das „Café Karine“ und die „Wolfsteller“ zum entspannten Verweilen in gemütlichem Ambiente verführen. Für den gelungenen Ausklang des Tages sorgen die Bars „Orange“ und „Surfbox“, die mit ihrem freundlichen Flair zum Beisammensein einladen. Die Konzertmuschel, nur acht Minuten zu Fuß entfernt, bereichert das kulturelle Leben mit verschiedenen Veranstaltungen und schafft ein inspirierendes Umfeld.

Die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten wie dem Edeka-Markt, der in nur sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist, einen Penny sowie einen Nettomarkt rundet das Angebot ab und gewährleistet eine komfortable Versorgung, nicht nur mit täglich frischen Brötchen. Eine nahegelegene Apotheke, nur sechs Gehminuten entfernt, sorgt für zusätzlichen Komfort – wichtige Aspekte für einen entspannten Selbstversorger-Urlaub.

Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Karlshagen in nur acht Minuten zu Fuß erreichbar, ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte und unterstreicht die Vernetzung dieses Ferienortes. Für internationale Reisen bietet der nahegelegene Flugplatz Peenemünde zusätzliche

Flexibilität, was die Lage auch für Weltoffene attraktiv macht.

Karlshagen präsentiert sich somit als ein Ort für alle, die eine exklusive Lage mit der unkomplizierten Atmosphäre eines Ferienhausgebiets und vielfältigen Möglichkeiten für einen erstklassigen Selbstversorger-Urlaub suchen. Dieses Zusammenspiel macht die Gemeinde zu einem beliebten Ziel für naturnahe Erholung in bester Lage.

**Objektnummer: 25257438 - 17449 Karlshagen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.5.2026.

Endenergiebedarf beträgt 30.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25257438 - 17449 Karlshagen

## 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)