

Zinnowitz

# Wohnglück am Küstenwald: Großes Grundstück nahe Strandweg

Objektnummer: 25257440



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.050 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz**

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

Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	25257440	Kaufpreis	350.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## 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: 25257440 - 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: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## 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 
- 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



#### 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

Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

### 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: 25257440 - 17454 Zinnowitz**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Baugrundstück in begehrter Lage von Zinnowitz auf Usedom. Mit einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.050 m<sup>2</sup> bietet dieses Grundstück zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Bebauung. Die Lage am westlichen Ortsrand, eingebettet in eine gewachsene Wohnsiedlung direkt am Küstenwald, spricht insbesondere Bauherren und Familien an, die Wert auf eine ruhige Umgebung und eine naturnahe Nachbarschaft legen.

Das Grundstück befindet sich am Ende einer wenig befahrenen Sackgasse, wodurch kein Durchfahrtsverkehr entsteht. Diese besondere Situation gewährt Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre und ermöglicht Bewohnern, das Leben in der Gemeinde Zinnowitz entspannt zu genießen. Der direkte Zugang zu einem gut ausgebauten Küstenwanderweg führt Sie in nur etwa 10 Minuten bequem zu Fuß an den feinsandigen Ostseestrand. Diese Nähe zum Meer ist eines der markanten Merkmale dieser Lage, die das Grundstück zu einer attraktiven Option für unterschiedliche Bauvorhaben macht.

Aktuell befindet sich ein einfacher Bungalow auf dem Grundstück, dessen Abriss empfohlen wird. Nach dem Rückbau stehen Ihnen viele Optionen offen, um Ihr neues Eigenheim nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Dank der ebenen Topografie und der guten Zuwegung ist das Grundstück hervorragend für Baufahrzeuge erreichbar.

Die Infrastruktur in der näheren Umgebung ist sehr gut ausgebaut. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und der Kindergarten liegen im Ortskern von Zinnowitz und sind sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß gut zu erreichen.

Besondere Vorzüge dieses Baugrundstücks sind die attraktive, gewachsene Wohnumgebung, die ruhige Sackgassenlage direkt am Küstenwald sowie die unmittelbare Nähe zur Ostsee. Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die Raum für ihre persönlichen Vorstellungen suchen und Wert auf eine gute Nachbarschaft sowie naturnahe Freizeitmöglichkeiten legen.

Gern senden wir Ihnen weitere Unterlagen zu. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses großzügigen Grundstücks in Zinnowitz.

**Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz**

## **Ausstattung und Details**

- Baugrundstück in beehrter Lage von Zinnowitz
- ruhig und idyllisch gelegen in einer Wohnsiedlung am Küstenwald
- Sackgassenlage, kein Durchfahrtsverkehr
- zum Strand gelangt man entspannt entlang eines Küstenwanderweges nur ca. 10 Minuten
- sehr gute Zuwegung für Baufahrzeuge

**Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz**

## **Alles zum Standort**

Zinnowitz besticht als charmante Küstengemeinde auf der Insel Usedom durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine stabile Gemeinschaft, die besonders Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die idyllische Ostseebad-Atmosphäre verbindet maritimes Flair mit einer gut erhaltenen Infrastruktur, die den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Hier finden Familien eine ausgewogene Balance zwischen Erholung am Meer und einer verlässlichen, familienfreundlichen Umgebung.

Die Umgebung von Zinnowitz lädt mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit im Freien ein.

Für kulturelle und spielerische Erlebnisse sorgen die Vineta Festspiele auf der Ostseebühne, der Holzskulpturenpark und verschiedene liebevoll gestaltete Spielplätze, die alle innerhalb von 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Angebote schaffen Raum für gemeinsames Entdecken und fördern eine lebendige Gemeinschaft.

Besonders familienfreundlich zeigt sich Zinnowitz durch sein umfassendes Bildungsangebot. Die Grundschule sowie weiterführende Schulen und eine private Theaterakademie sind in einem fußläufigen Radius von etwa 20 Minuten erreichbar, was den Schulweg für Kinder sicher und bequem macht. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Kindertagesstätten, die eine liebevolle Betreuung der Jüngsten gewährleisten. Auch in gesundheitlicher Hinsicht ist für Familien bestens gesorgt: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in angenehmer Nähe, teilweise nur 15 bis 20 Minuten zu Fuß, und bieten schnelle und zuverlässige Versorgung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 6 bis 17 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Zinnowitz in 20 Minuten erreichbar, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, präsentiert sich Zinnowitz als ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in perfekter Harmonie vereint. Hier wächst die nächste Generation in einem Umfeld auf, das sowohl Schutz als auch vielfältige Entwicklungschancen bietet – ein Zuhause, das Zukunft schenkt.

**Objektnummer: 25257440 - 17454 Zinnowitz**

## **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: 25257440 - 17454 Zinnowitz**

## **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)**