

Karlshagen

# Mieterfrei! Wohnung in ruhiger, zentraler Ortslage

**Objektnummer: 25257441**



**KAUFPREIS: 199.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen**

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

Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25257441	Kaufpreis	199.900 EUR
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2020
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	105.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2029	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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: 25257441 - 17449 Karlshagen

## 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: 25257441 - 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 
- 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 wertbeständiger Immobilien in den bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen sowie an den schönsten Orten Deutschlands.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen

## 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: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu diesem attraktiven Wohnungsangebot im Herzen von Karlshagen.

Die gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen und eignet sich sowohl als Erstwohnsitz als auch als Ferienimmobilie.

Die Vermietung an Feriengäste ist explizit gestattet, was zusätzliche Flexibilität für die künftigen Eigentümer ermöglicht.

Das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 1995 in solider Bauweise fertiggestellt und umfasst insgesamt lediglich vier Wohneinheiten. Dadurch profitieren Sie von einer überschaubaren Nachbarschaft und angenehmer Privatsphäre. Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem gepflegten Zustand; die Wohnung selbst wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert. Im Zuge der Modernisierung wurden unter anderem die Fußböden erneuert, sodass ein ansprechendes und zeitgemäßes Wohngefühl gegeben ist.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offener und heller Wohn-Ess-Bereich, der durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird und vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der Platz für Sitzmöglichkeiten bietet und die Möglichkeit eröffnet, sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Die funktionale Aufteilung erstreckt sich über zwei Ebenen. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, verteilt auf drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein freundlich gestaltetes Badezimmer.

Im unteren Bereich befinden sich das Wohnzimmer, die Küche und eines der Schlafzimmer – ideal beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer

nutzbar. Die obere Ebene beherbergt zwei weitere Schlafzimmer, die sich hervorragend als privater Rückzugsort eignen.

Das Badezimmer ist praktisch eingerichtet und bietet genügend Platz für eine Waschmaschine. Der Zustand der sanitären Anlagen entspricht dem Standard einer gepflegten Immobilie und erfüllt sämtliche Anforderungen des täglichen Lebens. Beheizt wird die Wohnung über eine zuverlässige Zentralheizung, was für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt.

Die Lage ist ruhig und dennoch zentral: Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung sind fußläufig erreichbar. Sie wohnen im Herzen des Ortes, profitieren aber zugleich von einer entspannten Nachbarschaft ohne störenden Durchgangsverkehr.

Keine bestehenden Mietverträge, die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Durch die Kombination aus einer praktischen Raumaufteilung, modernen Elementen sowie einer attraktiven Lage im Ortskern bietet diese Wohnung ein äußerst angenehmes Wohnumfeld – sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung. Überzeugen Sie sich persönlich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieses Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Ausstattung und Details

- helle, sonnige Wohnung aufgeteilt auf zwei Ebenen
- drei Schlafzimmer insgesamt
- zwei der Schlafzimmer auf der oberen Ebene
- ein Badezimmer mit Platz für eine Waschmaschine
- Südbalkon
- offener heller Wohn-Ess-Bereich
- nur vier Wohneinheiten im Haus
- Erstwohnsitz möglich
- Vermietung an Feriengäste gestattet
- ruhige Lage mitten im Ort
- Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung in der Nähe

**Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Alles zum Standort

Karlshagen auf der idyllischen Insel Usedom besticht durch seine ruhige Küstenlage und bietet Familien eine naturnahe und entspannte Wohnumgebung, die Lebensqualität und Geborgenheit in den Vordergrund stellt. Die kleine, überschaubare Gemeinde schafft ein sicheres und harmonisches Umfeld, das besonders für Familien mit Kindern ideal ist. Die Infrastruktur ist gut aufgestellt, sodass alle wichtigen Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Die Nähe zur Ostsee und die natürliche Umgebung laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und fördern ein gesundes, aktives Familienleben.

Die Lage in Karlshagen zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die Ruhe und Gemeinschaftssinn vereint. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen und Entdecken. Die überschaubare Größe des Ortes ermöglicht kurze Wege und schafft ein Gefühl von Nachbarschaft und Sicherheit, das für Familien von unschätzbarem Wert ist.

Für Familien sind die Bildungsangebote vor Ort besonders attraktiv: Die Grundschule Karlshagen sowie die Regionale Schule Heinrich Heine sind in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für Kinder sicher und stressfrei gestaltet. Kindergärten wie „Kneipp“ sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten eine liebevolle Betreuung. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Möwen Apotheke, die in rund 17 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gut gewährleistet. Für weiterführende medizinische Betreuung stehen nahegelegene Ärzte und Fachkliniken in Zinnowitz und Wolgast zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind nur sechs Minuten zu Fuß entfernt und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in etwa sechs bis elf Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Karlshagen in zwölf Minuten Fußentfernung

gewährleistet, was Familien flexible Mobilität sichert. Freizeit- und Erholungsangebote wie Spielplätze, Sportanlagen und das Jugend- und Vereinshaus sind ebenfalls fußläufig erreichbar und fördern eine aktive und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung.

Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und familienorientierten Angeboten macht Karlshagen zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine gesunde Lebensweise legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## 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: 25257441 - 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)