

Loddin

# Stilvolle Maisonette-Wohnung unter Reet

Objektnummer: 26257483



KAUFPREIS: 327.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin**

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

**Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26257483              |
| Wohnfläche   | ca. 58 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 2                     |
| Baujahr      | 2013                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 327.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp              | Maisonette                                                                            |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig                                                                             |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Einbauküche, Balkon                                                                   |

**Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                       |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Bedarfsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Erdwärme</b>        | Endenergiebedarf            | <b>36.71 kWh/m²a</b>  |
| Energieausweis gültig bis  | <b>15.07.2036</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>A</b>              |
| Befuerung                  | <b>Erdwärme</b>        | Baujahr laut Energieausweis | <b>2013</b>           |

Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin

## Die Immobilie





Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin

## Die Immobilie





Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin

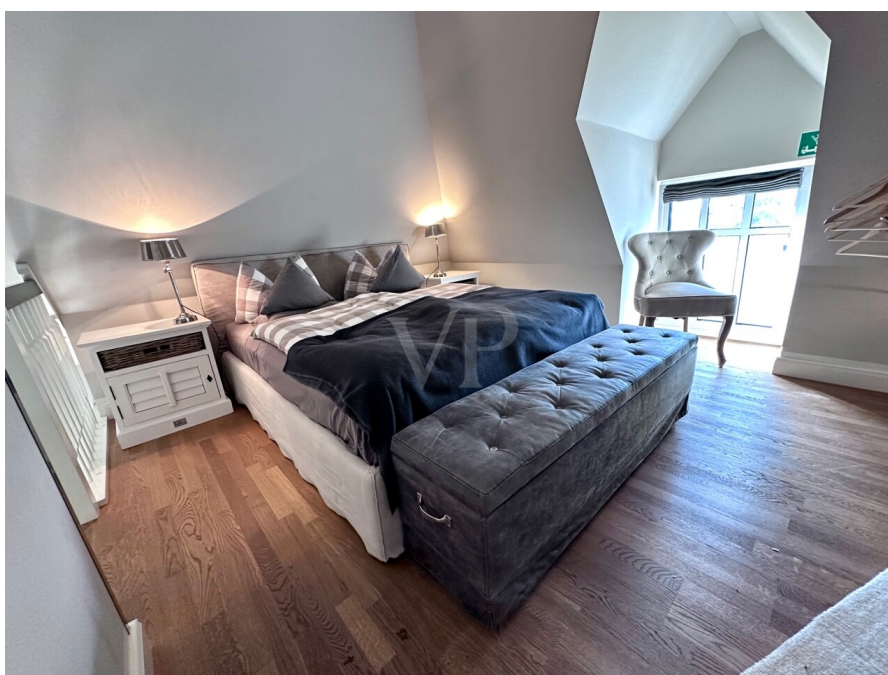
## Die Immobilie





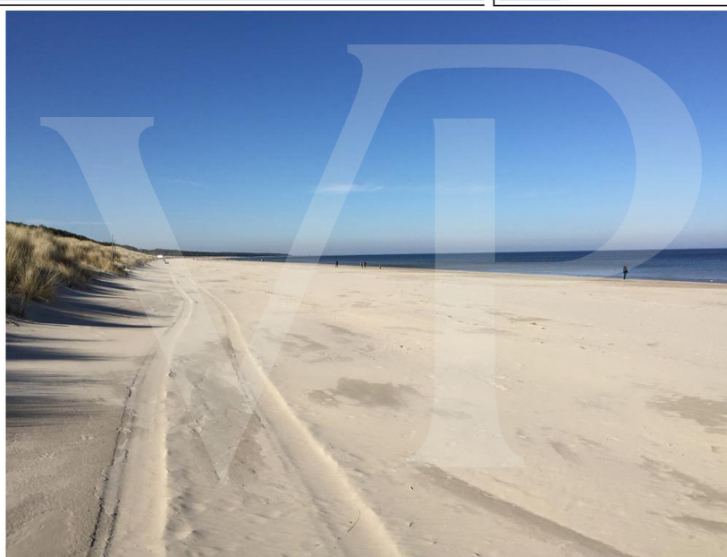
Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin

## Die Immobilie



Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin

## Die Immobilie



[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: 26257483 - 17459 Loddin

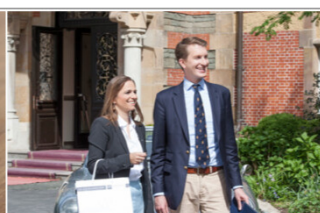
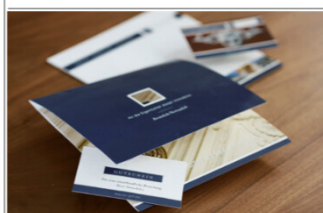
## Die Immobilie



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

### 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: 26257483 - 17459 Loddin

# 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'EMPÉRTZ 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: 26257483 - 17459 Loddin

## 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: 26257483 - 17459 Loddin**

## Ein erster Eindruck

Leicht, maritim und bis ins Detail durchkomponiert zeigt sich diese Maisonettewohnung als stiller Rückzugsort auf der Insel Usedom. Rund 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer, zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, verbunden durch eine Eichenholztreppe, die dem Wohnen über zwei Ebenen eine natürliche Wärme gibt. Das Haus wurde 2016 fertiggestellt und präsentiert sich neuwertig, mit gehobener Ausstattung und vollständiger Möblierung.

Eichenholzparkett, hochwertige Landhaustüren und Naturmaterialien prägen den Charakter der Räume. Bodentiefe Fenster holen viel Helligkeit ins Innere, während die Fußbodenheizung für eine gleichmäßige Wärme sorgt. Die offene Küche ist hell, modern und klassisch gehalten, mit weißen Fronten und schwarzen Arbeitsflächen. Maßgefertigte Möbel nutzen die vorhandenen Flächen präzise.

Die beiden Bäder sind mit Keuco-Ausstattung versehen und fügen sich in den gepflegten, hochwertigen Gesamteindruck ein.

Im oberen Schlafbereich setzt eine stilvoll platzierte Badewanne exklusive Akzente und schafft eine besondere Wohlfühlatmosphäre.

Von der Loggia der Wohnung genießt man einen atemberaubenden und unverbaubaren Ausblick

auf das Achterwasser, sowie auf das angrenzende, als Biosphärenfläche ausgewiesene Naturgrundstück.

Eine elektrische Markise spendet Schatten, Insektenschutzgitter an den Fenstern halten die Sommerabende angenehm, und die kleine Wohnanlage mit nur acht Wohnungen bewahrt eine private, ruhige Atmosphäre. Das parkähnliche Grundstück wird über einen Brunnen und eine Beregnungsanlage versorgt. Ein separates Abstellhäuschen unter Reet, ein eigener Pkw-Stellplatz, eine E-Ladesäule auf dem Grundstück, ein elektrisches Einfahrtstor sowie Video- und Klingelsprechanlage mit Farbmonitor ergänzen den Komfort.

Technisch ist die Wohnung zeitgemäß aufgestellt: Die Wärmepumpe mit Geothermie und der KfW-70-Standard sorgen für energieeffizientes Wohnen. Zugleich liegt die Immobilie in einer etablierten Ferienanlage mit sehr guter Vermietbarkeit, professioneller Betreibergesellschaft und der Möglichkeit, Vermietung, Vermarktung und Verwaltung vollständig über das Kamphof-Team führen zu lassen. Die hohe touristische Nachfrage auf Usedom, die Nähe zu den Ostseestränden, Wassersport am Achterwasser sowie Wander- und Radwege direkt vor der Tür verbinden Ruhe mit kurzer Distanz zu allem, was die Insel prägt. Abseits des Trubels der Kaiserbäder bleibt hier ein Ort, der seinen Wert leise zeigt.

**Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin**

## Ausstattung und Details

**hochwertige Ausstattung:**

- exklusive Möblierung von Riviera Maison
- komplette Möblierung inklusive Dekoration
- Fußbodenheizung
- Gaskamin
- Eichenholzparkett
- Eichenholztreppe
- hochwertige Landhaustüren
- Keuco-Badausstattung
- Großformatige Wand- und Bodenfliesen
- bodentiefe Fenster
- maßgefertigte Möbel
- Naturmaterialien und hochwertiges Design
- elektrische Markise
- Insektenschutzgitter an den Fenstern

**weitere Ausstattungsmerkmale auf dem Grundstück/Haus**

- elektrisches Einfahrtstor
- Video-/Klingelsprechanlage mit Farbmonitor
- Überwachungskamera im Eingangsbereich
- Beregnungsanlage
- Brunnen für die Bewässerung des parkähnlichen Grundstückes

**Energie & Technik**

- Wärmepumpe mit Geothermie (Erdwärme)
- Energieeffizientes KfW-70-Haus

**Außenbereich**

- eigener PKW-Stellplatz
- E-Ladesäule auf dem Grundstück
- separates Abstellhäuschen unter Reet
- kleine, exklusive Wohnanlage mit nur 8 Wohnungen

**Kapitalanlage**

- sehr gute Ferienvermietbarkeit
- etablierte und markteingeführte Ferienanlage
- solide Mieteinnahmen möglich
- hohe touristische Nachfrage auf Usedom
- professionelle Betreibergesellschaft vorhanden
- optional vollständige Vermietung, Vermarktung und Verwaltung durch das Kamphof-Team

- attraktives Rundum-sorglos-Paket für Kapitalanleger
- Freizeit & Umgebung
- eine Vielzahl an Wander- und Radwegen direkt vor der Tür
- Wassersport am Achterwasser (Segeln, Kanufahren etc.)
- Ostseestrände in unmittelbarer Nähe
- ruhige Lage abseits des Trubels der Kaiserbäder



**Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin**

## Alles zum Standort

Loddin, eingebettet auf der idyllischen Insel Usedom, besticht durch seine ruhige Lage am malerischen Achterwasser und den unvergleichlichen Charme eines traditionsreichen Seebads. Die Gemeinde vereint eine naturnahe Lebensqualität mit einer soliden Infrastruktur, die insbesondere als Rückzugsort für einen erholsamen Urlaub überzeugt. Die landschaftliche Schönheit des Achterwassers und die überschaubare Größe der Ortschaft schaffen eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Ruhe und Erholung im Vordergrund stehen und Sie die Sorgen des Alltags hinter sich lassen können. Die Ostsee ist dabei nicht weit entfernt und lädt zu ausgedehnten Ausflügen und Erlebnissen am Strand ein.

Die unmittelbare Umgebung von Loddin eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur entspannenden Freizeitgestaltung und zur Pflege der persönlichen Balance. In wenigen Fahrradminuten erreichen Sie den nächstgelegenen Busbahnhof Loddin, der eine bequeme Anbindung an die umliegenden Gemeinden ermöglicht. Für Ausflüge oder Erkundungstouren steht zudem der Bahnhof Kölpinsee in etwa 5 Minuten Fahrradweg zur Verfügung. Diese verkehrsgünstige Lage erleichtert die flexible Mobilität, ohne dabei die ruhige Atmosphäre zu beeinträchtigen.

Besonders hervorzuheben ist das ausgewogene Angebot an gesundheitlicher Versorgung und angenehmen Einrichtungen, die Ihren Urlaub komfortabel gestalten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, wie Dr. Jörn Wabnitz, in nur 14 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, sowie durch die Fachklinik Klaus Störtebeker Ostseestrand, die in etwa 23 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Apotheken wie die Vineta-Apotheke sind ebenfalls in angenehmer Nähe und gewährleisten eine zuverlässige Betreuung, die für ein sorgloses Wohnen sorgt.

Für die entspannte Freizeitgestaltung bietet Loddin ein vielfältiges Spektrum an Erholungsmöglichkeiten: Ruhige Spaziergänge im nahegelegenen Kurpark oder an der Konzertmuschel ermöglichen Momente der Einkehr und des Genießens. Spielplätze und charmante Cafés wie das Waterblick, das in nur 8 Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist, laden zu entspannten Stunden in friedvoller Umgebung ein. Sport- und Freizeiteinrichtungen in etwa 9 bis 13 Minuten Fahrradweg bieten zudem eine Möglichkeit, aktiv zu bleiben, ohne die Ruhe zu stören.

Für alle, die Wert auf eine stille, naturnahe und gut angebundene Lage legen, präsentiert sich Loddin als der perfekte Rückzugsort. Hier finden Sie eine Wohnung, die Ihnen Ruhe und Erholung bietet und gleichzeitig Raum für eine erfüllende Freizeitgestaltung schenkt – der ideale Ort, um die Kraft der Natur und die Stille des Achterwassers in vollen Zügen zu genießen.

**Objektnummer: 26257483 - 17459 Loddin**

## 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26257483 - 17459 Loddin**

## **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)**