

Ahlbeck

The Pines-Ahlbeck, EG- Küstenapartment zwischen Wald und Wasser (Whg. 1)

Objektnummer: 26257488



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,8 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

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

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26257488
Wohnfläche	ca. 76,8 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2026

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	36.57 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.07.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

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

www.von-poll.com

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: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie

VP

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




VP

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




Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Die Immobilie

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

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

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Ein erster Eindruck

Nur eine Häuserreihe vom Strand entfernt entstehen 16 besonders hochwertige Apartments in unmittelbarer Nähe zum feinsandigen Ostseestrand. Das Neubauprojekt „The Pines“ in bester Lage, bietet hervorragende Voraussetzungen für Käufer.

Ein besonderes Merkmal des Projekts ist das Kaufmodell:

Der Kaufpreis wird erst bei schlüsselfertiger Übergabe der Wohnung fällig.

Sie erwerben eine fertiggestellte Immobilie – nicht lediglich ein Bauversprechen.

Die hier beschriebene Erdgeschosswohnung, holt den Rhythmus der Küste in den Alltag: hell, ruhig, modern und mit viel Grün vor dem Haus. Die Nähe zum Wasser ist hier keine ferne Idee, sondern Teil der Adresse. Nach wenigen Schritten liegt der Strand in Reichweite, während die Bäume in der Umgebung dem Neubau eine angenehm geschützte, gewachsene Anmutung geben.

Auf rund 76,80 m² verteilt sich der Erstbezug auf drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein Badezimmer. Bodentiefe Fenster holen das Tageslicht tief in die Räume und lassen die Wohnung offen und leicht wirken, ohne an Klarheit zu verlieren. Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt, mit direktem Bezug zum eigenen Außenbereich. Hier entsteht ein Platz für den ersten Kaffee am Morgen, für einen ruhigen Moment nach dem Strandgang oder für einen Abend, an dem die Luft noch nach Sommer riecht.

Die Ausstattung folgt einem gehobenen, zeitgemäßen Anspruch. Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, die Wärmepumpe steht für eine moderne, effiziente Haustechnik.

Das Badezimmer erhält eine hochwertige, moderne Sanitärausstattung, präzise im Ausdruck und angenehm im täglichen Gebrauch.

Der Fahrstuhl bringt Komfort in den Alltag und unterstreicht den wertigen Charakter des Hauses.

Ein Duplex- Tiefgaragen- Stellplatz mit direktem Zugang zum Treppenhaus und Aufzug steht jeder Wohneinheit zur Verfügung.

Die Bauqualität ist auf Langlebigkeit und ein sauberes Finish ausgelegt, mit Materialien und Details, die den Neubau nicht nur neu, sondern bewusst gemacht erscheinen lassen.

Da sich das Haus noch im Bau befindet und die Fertigstellung für Frühling 2027 vorgesehen ist, können einzelne Entscheidungen noch persönlich geprägt werden. Fußboden, Wandfarben und auch die Einbauküche lassen sich im weiteren Verlauf abstimmen, sodass die Wohnung nicht nur bezugsfertig übergeben wird, sondern bereits in wichtigen Details die eigene Handschrift trägt. Gerade diese Phase macht den Erstbezug besonders reizvoll:

Alles ist frisch, technisch auf dem neuesten Stand und zugleich noch nah genug am Entstehen, um Nuancen mitzubestimmen.

So verbindet diese Wohnung die Leichtigkeit der Strandnähe mit dem Komfort eines hochwertigen Neubaus. Sie wirkt unaufgeregt, hell und sorgfältig geplant, mit kurzen Wegen ans Wasser, einem grünen Umfeld und Räumen, die schon jetzt erkennen lassen, wie angenehm sich der Alltag hier anfühlen wird.

Besonderes Sicherheitskonzept

Ein besonderes Merkmal des Projekts ist das Kaufmodell:

Der Kaufpreis wird erst bei schlüsselfertiger Übergabe der Wohnung fällig. Eine Zahlung nach Baufortschritt gemäß MaBV erfolgt nicht. Dadurch entfällt für Käufer das klassische Bauträger- und Vorfinanzierungsrisiko.

Sie erwerben eine fertiggestellte Immobilie – nicht lediglich ein Bauversprechen.

Noch mehr Informationen finden Sie unter [pines-ahlbeck.de](https://www.pines-ahlbeck.de)

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Ausstattung und Details

- Lage: in zweiter Reihe zum Wasser, eingebettet im Küstenwald, und nur einen kurzen Spaziergang von der Strandpromenade entfernt.
- Massivholz-Parkett aus europäischer Eiche, geölt und naturbelassen. Eine Diele, die mit den Jahren schöner wird.
- naturbelassene Steinflächen, geräucherte Hölzer, hochwertige Markenausstattung in Küche und Bad.
- großzügig dimensionierte Fensterfronten holen viel Licht und den Wald in den Wohnraum
- Tageslicht von früh bis spät , selbst im Winter, wenn das Licht knapp wird.
- eine Sauna für die Bewohner
- 1 Duplex- Tiefgaragen- Stellplatz mit direktem Zugang zum Treppenhaus und Aufzug
- bezahlt wird, wenn fertig ist

Besonderes Sicherheitskonzept

Ein besonderes Merkmal des Projekts ist das Kaufmodell:

Der Kaufpreis wird erst bei schlüsselfertiger Übergabe der Wohnung fällig. Eine Zahlung nach Baufortschritt gemäß MaBV erfolgt nicht. Dadurch entfällt für Käufer das klassische Bauträger- und Vorfinanzierungsrisiko.

- Sie erwerben eine fertiggestellte Immobilie – nicht lediglich ein Bauversprechen
- es stehen 15 weitere Wohnungen im Objekt zum Verkauf
- keine Ferienvermietung im Objekt

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

Alles zum Standort

Heringsdorf/ Ahlbeck auf Usedom verkörpert mit seinem exklusiven Flair und der renommierten Historie als „Kaiserbad“ eine unvergleichliche Verbindung aus maritimem Charme und gehobenem Lebensstil. Die Stadt besticht durch ihre erstklassige Infrastruktur, die nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an Bahn und Flughafen gewährleistet, sondern auch ein anspruchsvolles Ambiente für Kenner und Genießer schafft. Die begrenzten Bauflächen und die hohe Nachfrage nach eleganten Villen und stilvollen Wohnungen in Meeresnähe unterstreichen den besonderen Prestigecharakter dieses Ortes, der als Refugium für anspruchsvolle Lebensqualität gilt.

Obwohl Heringsdorf/ Ahlbeck als Ganzes bereits eine Oase der Ruhe und Exklusivität darstellt, entfaltet sich hier ein Lebensgefühl, das von diskreter Eleganz und kultureller Vielfalt geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zur Ostsee verleiht dem Standort eine unvergleichliche Frische und Weite, die den Alltag mit einer sanften Meeresbrise bereichert. Die Kombination aus historischer Bäderarchitektur und modernen Annehmlichkeiten schafft ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen an Stil und Komfort gerecht wird.

In puncto Genuss und Lebensart bietet die Umgebung eine exquisite Auswahl an gastronomischen Highlights: Vom charmanten Wiener Café, das nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zum Panorama-Restaurant „La Mer“, das mit seiner eleganten Küche und dem atemberaubenden Meerblick begeistert. Für entspannte Abende laden stilvolle Bars wie Mike's Kellerkneipe zum Verweilen ein. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Locations, teilweise in nur 3 bis 6 Minuten, ermöglicht ein müheloses Eintauchen in die kulinarische Vielfalt der Region. Kultur- und Freizeitliebhaber schätzen zudem die nahegelegenen Konzertmuscheln und den Musikpavillon, die regelmäßig mit anspruchsvollen Veranstaltungen aufwarten und das gesellschaftliche Leben bereichern.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls von höchster Qualität und komfortabel erreichbar: Moderne Praxen und Apotheken befinden sich in einem Umkreis von wenigen Gehminuten, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station Seebad Ahlbeck in etwa 13 Minuten, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die Verbindung von Privatsphäre und urbaner Erreichbarkeit.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Exklusivität, Kultur und eine erstklassige Lebensqualität legen, präsentiert sich Heringsdorf als ein unvergleichliches Refugium. Hier verschmelzen Natur, Eleganz und ein lebendiges gesellschaftliches Leben zu einem harmonischen Ganzen – ein Ort, der nicht nur ein Zuhause, sondern ein Statement von Stil

und Lebenskunst ist.

Objektnummer: 26257488 - 17419 Ahlbeck

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: 26257488 - 17419 Ahlbeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com