

Peenemünde

# NO BUYER'S COMMISSION! Prime location! Residential and commercial building in a top location.

Property ID: 24257391



**PURCHASE PRICE: 587.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 291 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## At a glance

Property ID	24257391
Living Space	ca. 58 m <sup>2</sup>
Rooms	7
Bedrooms	1
Bathrooms	2
Year of construction	2012
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	587.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Commercial space	ca. 62 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Office space	ca. 6 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.08.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



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



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

Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property

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)



**Wir zeigen Ihnen,  
warum sich ein  
Immobilienkauf auf der  
Sonneinsel Usedom  
lohnt.**

Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property

### 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



Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property

UNSERE LEISTUNGEN VP

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 VON 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 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

Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde

## The property



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.



**Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde**

## **A first impression**

**This well-maintained property, with approximately 58 m<sup>2</sup> of living space and 62 m<sup>2</sup> of commercial space, is situated in a prime location directly on the Peenemünde harbor promenade. Built in 2012, the building is divided into residential and commercial sections and offers a variety of potential uses. The ground floor currently houses a fully equipped, high-performing snack bar with various ancillary rooms, including storage, an office, and a shower room, totaling approximately 62 m<sup>2</sup>. The snack bar kitchen is equipped with all necessary appliances, and a walk-in freezer is also available. The snack bar business could be taken over immediately, but other commercial uses are also possible. The property also features a covered guest terrace of approximately 15 m<sup>2</sup> and an outdoor terrace with water views, ideal for a comfortable, weather-independent dining break for up to 60 guests. On the upper floor of the building is an approximately 58 m<sup>2</sup> (500 sq ft) manager's apartment, featuring an open-plan, fully equipped kitchen and a spacious living area with a wood-burning stove. The bedroom (with en-suite bathroom) is air-conditioned, and the modern, naturally lit bathroom includes a bathtub and a shower. A true highlight of the property is the summer garden with its spectacular, unobstructed view of the harbor and the Peene River. Two parking spaces are also available. The location directly on the harbor offers not only picturesque views but also a steady stream of customers daily. The entire building is in excellent condition and, thanks to its diverse potential uses, presents a very attractive investment opportunity. We would be pleased to provide you with further information or arrange a viewing.**

**Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde**

## **Details of amenities**

- **komplett ausgestatteter, umsatzstarker Imbiss mit diversen Nebenräumen wie Lager, Büro oder Duschbad im Erdgeschoss auf einer Fläche von ca. 62 m<sup>2</sup>**
- **Imbiss- Küche mit allen Elektrogeräten ausgestattet**
- **ein Tiefkühlhaus ist vorhanden**
- **hochfrequentierte Lage, direkt am Hafen von Peenemünde**
- **Wasserblick auf der ca. 15 m<sup>2</sup> großen und überdachten Gästeterrasse und eine Außenterrasse mit Platz für bis zu 60 Gäste**
- **ein Imbissbetrieb könnte sofort übernommen werden, jedoch ist auch ein anderes Gewerbe möglich**
- **eine ca. 58 m<sup>2</sup> große Betreiberwohnung im Obergeschoss des Gebäudes**
- **Klimaanlage im Schlafzimmer**
- **großzügiges Tageslicht -Bad, ausgestattet mit Badewanne und Dusche**
- **Kaminofen**
- **offene, voll ausgestattete Küche**
- **Sommergarten mit spektakulären, unbebaubarer Blick auf den Hafen und der Peene**
- **elektrische Außenrollos**
- **2 PKW- Stellplätze**

**Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde**

## All about the location

**Peenemünde ist ein aufstrebender Urlaubsort im Norden der Insel Usedom mit sich ständig verbessernder Infrastruktur.**

**Da Jahrzehnte militärisches Sperrgebiet, gibt es hier neben unberührter Natur historische Sehenswürdigkeiten.**

**Für jeden Usedom-Urlauber ist Peenemünde daher fast ein Muss.**

**Es liegt unweit der Ostsee an der Mündung des Peenestroms in die Ostsee mit Fährverbindungen zur Insel Rügen und den Fischerdörfern Freest und Kröslin mit Marina.**

**Usedom ist die zweitgrößte Insel Deutschlands und gilt als eine der sonnenreichsten Regionen des Landes. Lange Sandstrände, unberührte Naturgebiete, grüne Alleen und charmante Fischerdörfer prägen das Bild der Insel. Die Seebäderstrecke von Peenemünde bis Ahlbeck - Polen und das beeindruckende Achterland mit der Stadt Usedom haben eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten zu bieten. Besonders sehenswert sind die 13 Binnenseen und Landschaftsschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, nämlich der Streckelsberg bei Koserow und der Golm im südlichen Teil der Insel. Sportlich betätigen kann man sich auf langen Rad- und Wanderwegen, beim Surfen, Reiten oder Golfen. Im Winter begeistert Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit dem Flugzeug, Auto oder Schiff bestens erreichbar.**

**Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde**

## **Other information**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 21.8.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**Property ID: 24257391 - 17449 Peenemünde**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Jörg Stempner**

---

**Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen**

**Tel.: +49 38371 - 55 30 60**

**E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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