

Trassenheide

Sustainable island house with versatile features and energy concept

Property ID: 25257414



PURCHASE PRICE: 549.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 696 m²

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

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

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

At a glance

Property ID	25257414
Living Space	ca. 132 m²
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2005
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	549.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	47.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.01.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property



www.von-poll.com



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

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property

ROBINSON-SAFARI

Ein Unternehmen der
Immobilien GST
Insel Usedom/Greifswald
Inh. Jörg Stempner
Hauptstraße 10 • 17449 Karlshagen



+ 49 176 32594989

info@robinson-safari.de

Alle Touren als Gutschein erhältlich!

Weihnachten • Geburtstage • Events • individuell



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: 25257414 - 17449 Trassenheide

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

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.



Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property

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




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 
- 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




Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

The property

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

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

A first impression

For sale is a well-maintained detached house, built in 2005, with a living area of approximately 132 m², situated on a spacious plot of approximately 696 m². The building has been continuously maintained since its construction and recently underwent extensive modernization. The property features a well-designed layout with a total of five rooms, including three bedrooms, a spacious full bathroom, and a guest toilet. The ground floor is open and inviting, with a kitchen that flows seamlessly into the living and dining area. This generous living space offers direct access to two terraces and the well-maintained garden, where a separate sauna house with a sauna and whirlpool invites relaxation. A carport provides secure and weatherproof parking for one car. Special highlights in the outdoor area include the garden fountains and a garden shed that offers ample storage space. The property is equipped with exterior roller shutters throughout the ground floor, providing added comfort. The upper floor comprises three bedrooms and a spacious main bathroom. The attic is fully finished and can be used as either an additional bedroom or an office. The house's energy efficiency was significantly improved in 2023 with the installation of a new air-source heat pump. A photovoltaic system was also installed, which was partially renewed in 2024. The building is heated with underfloor heating, ensuring comfortable warmth during the colder months. A washing machine connection is located in the utility room on the ground floor. A new garden gate and driveway, completed in spring 2025, ensure privacy. The property is situated in a quiet location, offering a high degree of relaxation. It is located in a holiday home area. An amendment to the zoning plan for permanent residence has already been applied for and only requires approval from the municipality. Currently, approximately 55 properties are permanently occupied. The residents are officially registered and tolerated in the municipality of Trassenheide. This property combines comfort with modern energy efficiency and diverse outdoor possibilities, making it an attractive option for couples or small families looking for their dream home on the island of Usedom. Arrange a viewing appointment now to see the qualities of this property for yourself. This house offers you not just a home, but many opportunities for personal development in a pleasant living environment.

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

Details of amenities

- Einbau einer neuen Wärmepumpe 2024
- Photovoltaik
- Außenrolläden im Erdgeschoss
- Brunnen im Garten
- Carport
- Waschmaschinen Anschluss im HWR
- Frühjahr 2025: neues Gartentor und neue Toreinfahrt
- in einem separaten Gebäude befindet sich die Sauna und ein Whirlpool

EG:

- Gästetoilette
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- offene Küche
- heller, geräumiger Wohn- Essbereich mit Kamin
- direkter Zugang vom Essbereich auf die Terrasse, dem Garten und ins Saunahaus

1. OG

- 3 Zimmer, eines davon ist ein Durchgangszimmer
- 1 geräumiges Vollbad

DG

- voll ausgebaut als Schlafzimmer oder Büro nutzbar

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

All about the location

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Usedom!

Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie Sonnenuntergänge am Achterwasser, Wein auf der Seebrücke oder fangfrischen Fisch in einem Hafen genießen möchten - hier sind Sie richtig!

Nur 2,5 Autostunden von Berlin entfernt, befindet sich im Norden Usedoms, zwischen den Orten Karlshagen und Zinnowitz gelegen, der Ort Trassenheide.

Das Ostseebad besticht durch seine Vielseitigkeit. Ganz gleich ob Angler, Bootsfahrer, Naturliebhaber, Abenteuerlustige oder klassische Strandurlauber - hier kommen alle auf Ihre Kosten. Eingebettet in kiefernreiche Wälder bietet der Ort seinen Einwohnern und Gästen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Gaststätten, Ärzte und Bildungseinrichtungen. Ein Bahnhof der Usedomer Bäderbahn schließt den Ort an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an.

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.

Auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann durch seine kulturelle und architektonische Vielfalt sowie der Lage zwischen Rügen und Usedom beeindrucken. Besonders sehenswert ist die durch mittelalterliche Backsteingotik geprägte Altstadt. Das Herzstück bildet der Markplatz, um den sich imposante Giebelhäuser reihen. Der Museumshafen gilt mit seinen 50 Schiffen als größter Museumshafen Deutschlands und ist ein Ausflugsziel für Jung und Alt. Erwähnenswert ist außerdem die Ernst-Moritz-Arndt-Universität, die eine der ältesten Universitäten der Welt ist. Darüber hinaus findet man in

Greifswald zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Gastronomieangebot.
Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres
ziehen.

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25257414 - 17449 Trassenheide

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com