

Karlshagen

## 2 apartment buildings with a total of 8 residential units

*Property ID: 25257423*



**PURCHASE PRICE: 1.580.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ROOMS: 22 • LAND AREA: 1.170 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

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

Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## At a glance

Property ID	25257423	Purchase Price	1.580.000 EUR
Living Space	ca. 350 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	22	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	14	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	8	Construction method	Solid
Year of construction	2010	Usable Space	ca. 30 m <sup>2</sup>
Type of parking	8 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	98.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.06.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property



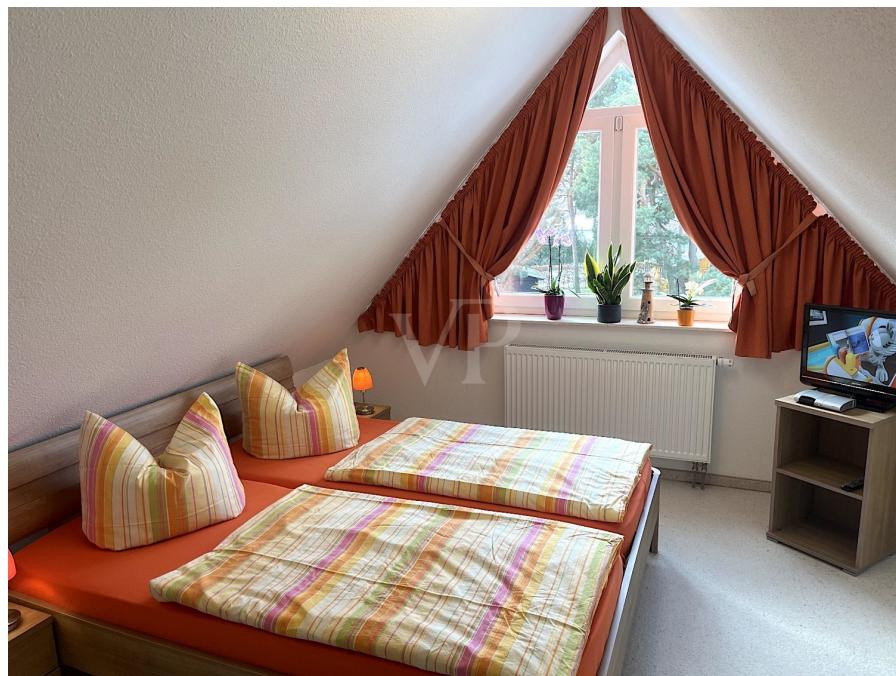
Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property

Preis



**Außergewöhnlich** 44 Bewertungen **9,5**

Was Gästen, die hier übernachtet haben, am besten gefallen hat

„Sehr schöne und saubere Apartments, geschmackvoll und komplett eingerichtet. Es hat an nichts gefehlt. Nur 15 Fußminuten zum Strand. Die Eigentümer...“ >

Steffi Deutschland

**Bestbewerteter Strand in der Nähe** **9,0**

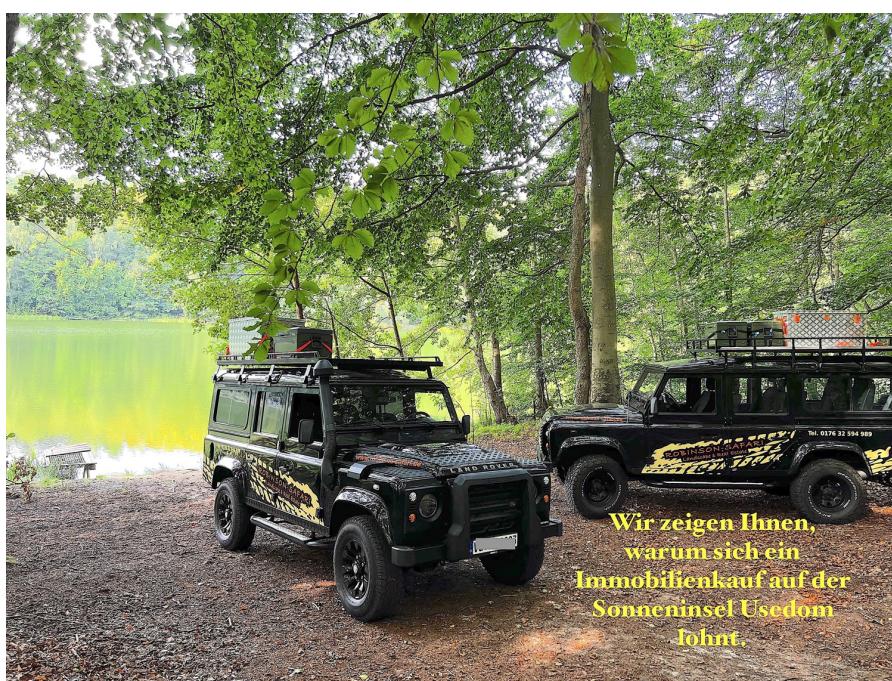


Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property



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



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

Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## 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](mailto:info@robinson-safari.de)





**Alle Touren als Gutschein erhältlich!**  
Weihnachten · Geburtstage · Events · individuell

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: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

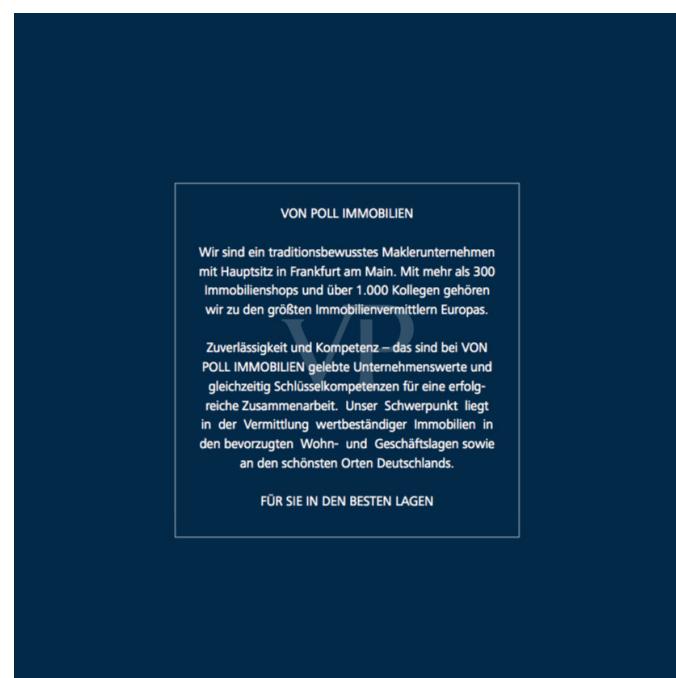
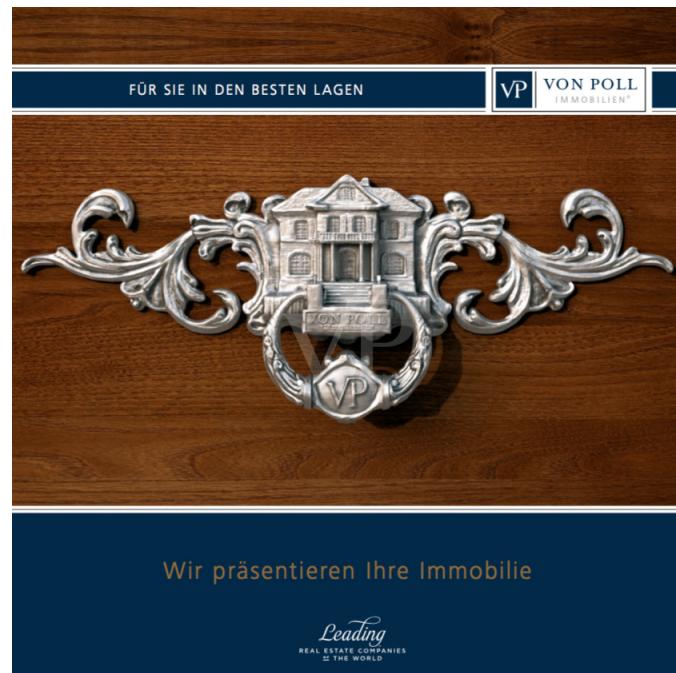
### WIR SUCHEN IHRE IMMOBILIE

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: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## The property

### 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 Beste: professioneller und diskreter Immobilienbewertungsservice durch unsere hervorragend ausgebildeten Immobilienmakler
- Auf starke Werte setzen: Alle VON POLL IMMOBILIEN Mitarbeiter unterzeichnen unseren Verhaltenscode (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 vorgemerkt 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



### 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 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 LEMPERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## A first impression

These well-maintained properties, two multi-family houses built in 2010 and currently rented to vacationers, offer a total living area of approximately 380 m<sup>2</sup> and are situated on a generous plot of approximately 1170 m<sup>2</sup>. Following ongoing modernization work, most recently completed this year, the houses are in excellent condition with no deferred maintenance. Each property comprises four residential units: three three-room apartments and one two-room apartment. Living space ranges from approximately 45 m<sup>2</sup> to approximately 66 m<sup>2</sup>, accommodating two to six people. Each unit features a balcony or terrace, providing added comfort. The furnishings are standard and well-maintained, meeting all the requirements of modern living. Fiber optic internet access is available. The properties are situated in a quiet and relaxing environment. A well-connected coastal path leads to the beach in approximately 15 minutes on foot, offering excellent access to nature. Furthermore, the properties are situated in an area with excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, as well as medical care and pharmacies are all within easy reach, providing an outstanding foundation for comfortable living. Lockable bicycle storage is available for residents and holiday guests, offering additional convenience. Overall, these multi-family homes present an attractive option for buyers who value a well-maintained property in a quiet yet central location. The modern construction, combined with ongoing maintenance and modernization, makes this property a sound choice for those seeking a well-maintained multi-family dwelling. Viewings can be arranged by appointment, allowing potential buyers to experience the high quality and excellent location firsthand.

Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Details of amenities

- insgesamt 8 Wohneinheiten (sechs Drei-Raumwohnungen und zwei Zwei-Raumwohnungen)
- Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> für zwei Personen bis zu ca. 66 m<sup>2</sup> für bis zu sechs Personen
- alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder einer Terrasse
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Strand entlang eines idyllischen Küstenwanderweges
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke... alles im Ort und sehr gut erreichbar
- ruhige, erholsame Ortslage
- abschließbare Unterstell Möglichkeiten für Fahrräder vorhanden (Carport)
- Glasfaseranschluss liegt an den Häusern an
- sehr gepflegter Zustand, kein Sanierungsstau
- zwei Grundwasser- Brunnen für die Gartenbewässerung auf dem Grundstück
- genügend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden (8 Stellplätze)

Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen

## All about the location

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Usedom!

Karlshagen ist für einen der schönsten Strandabschnitte der Insel Usedom bekannt. Trotz des breiten, feinsandigen und flach abfallenden Traumstrandes findet hier kein Massentourismus statt.

Karlshagen wurde auch dieses Jahr wieder, bereits das sechste Mal in Folge, mit der "Blauen Flagge" ausgezeichnet.

Dies steht unter anderem für die hervorragende Badewasserqualität und Sauberkeit des Badestrandes.

Auch das gesunde 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 Usedom, 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 Gollm 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 Marktplatz, 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: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 98.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25257423 - 17449 Karlshagen**

## 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)