

Ahlbeck

The Pines-Ahlbeck, Küstenapartment zwischen Wald und Wasser (Whg. 10)

Property ID: 26257477



PURCHASE PRICE: 414.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 49,39 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

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

Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

At a glance

Property ID	26257477
Living Space	ca. 49,39 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2026

Purchase Price	414.500 EUR
Type	Ground floor
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Built-in kitchen

Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	13.07.2036
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	36.57 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

The property



Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

The property



Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

The property



Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

The property

PINES
AHLBECK

WOHNHEIT
Durchlass & Grundriss

WOHNHEIT
WE 10
Erdgeschoss

WOHNFLÄCHE
49,39 m²

RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer / Küche	28,42 m²
Schlafzimmer	13,13 m²
Badezimmer	5,49 m²
Loggia	2,35 m²

GESAMT **49,39 m²**

The Pines Ahlbeck
Hauptstraße 17-18 | 17419 Ahlbeck - Insel Usedom

WIES AHLBECK PROJECT OHG
WWW.PINES-AHLBECK.DE

VERTRÄGER
von Poll Immobilien
Steph von Poll

MOBIL
+49 176 80060075

E-MAIL
usedom@von-poll.com

TELEFON
+49 38371 553060

ANSCHREIBE
Hauptstraße 10 | 17419 Karlshagen

Alle Flächenangaben gemäß Architektenplanung (Stand 01.01.2021). Maßgeblich sind ausschließlich die Maße in den jeweiligen Grundrissen.



Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

The property



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: 26257477 - 17419 Ahlbeck

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

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: 26257477 - 17419 Ahlbeck

A first impression

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 49 m² verteilt sich der Erstbezug auf zwei Zimmer, darunter ein gut geschnittenes Schlafzimmer, eine offene Wohnküche mit moderner Ausstattung sowie 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

Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

Details of amenities

- 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
- Duplex- Tiefgaragen- Stellplatz mit direktem Zugang zum Treppenhaus und Aufzug
- Besonderes Sicherheitskonzept: bezahlt wird, wenn fertig ist

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

Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

All about the location

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.

Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

Other information

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.

Property ID: 26257477 - 17419 Ahlbeck

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