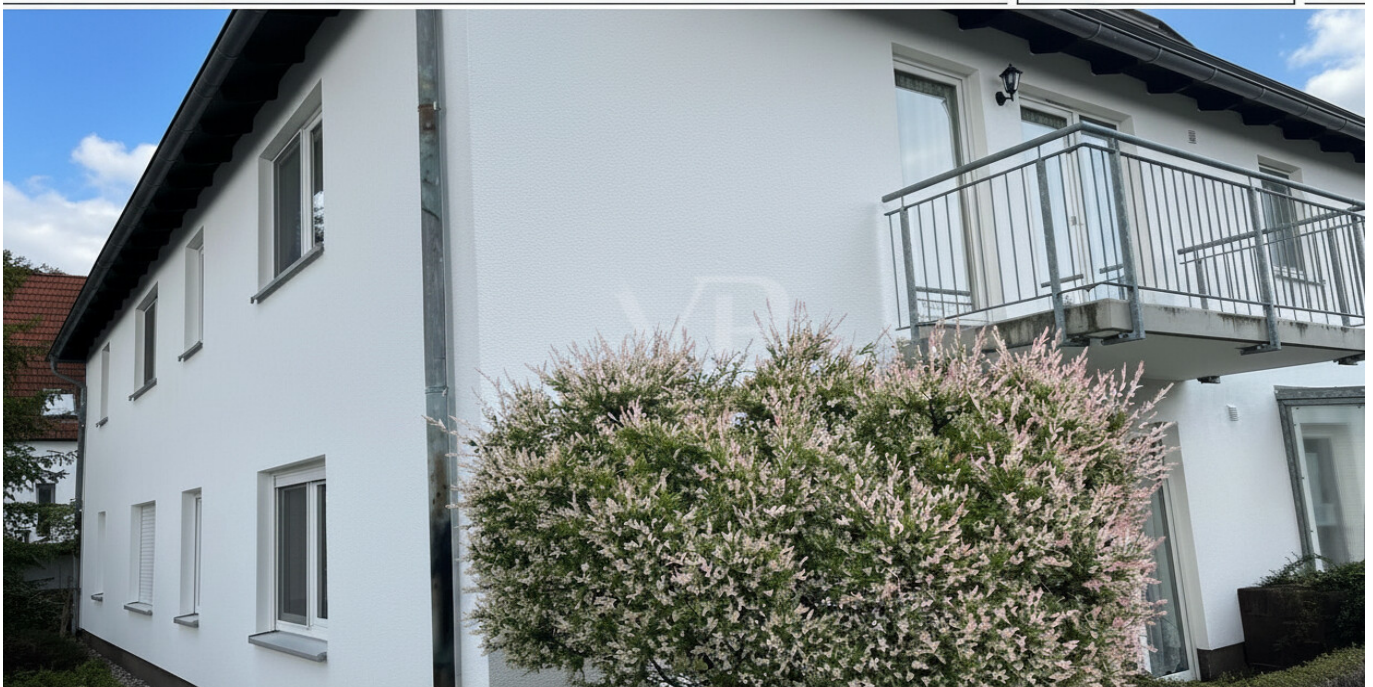


Karlshagen

# Heat pump! Sunny 3-room apartment on Strandweg (Apt. 5)

Property ID: 20257213



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

**PURCHASE PRICE: 257.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,44 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 20257213 - 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: 20257213 - 17449 Karlshagen

## At a glance

Property ID	20257213	Purchase Price	257.000 EUR
Living Space	ca. 70,44 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2002	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.03.2036	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



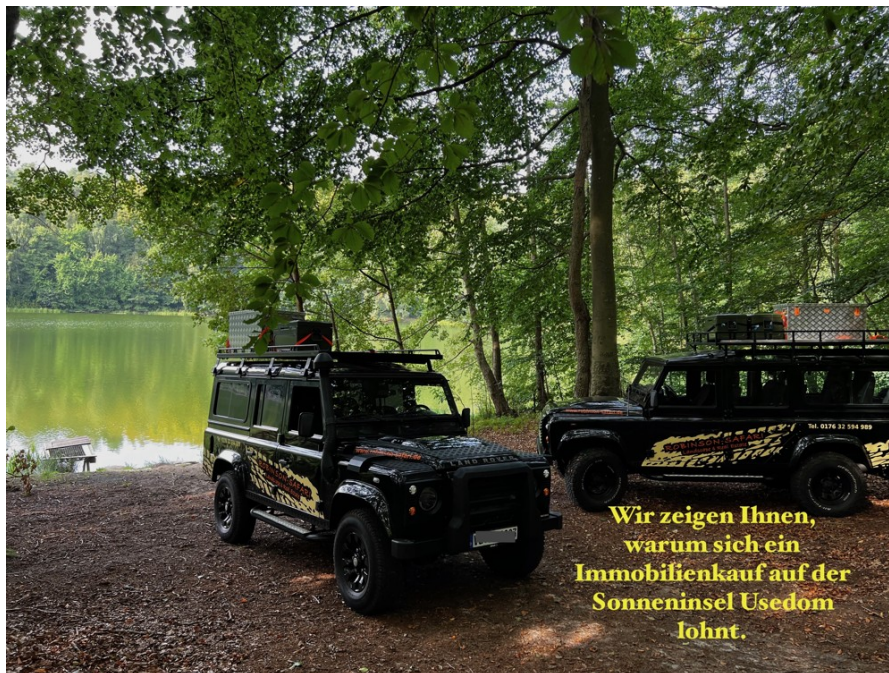
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



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

Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



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

### 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: 20257213 - 17449 Karlshagen

## 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)

#### 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: 20257213 - 17449 Karlshagen

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

Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN™

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

#### 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: 20257213 - 17449 Karlshagen**

## **A first impression**

Located in a mature residential area surrounded by trees and shrubs, this well-maintained apartment building comprises 10 units. The property is separated from the town's fine, gently sloping Baltic Sea beach by only a 1000-meter-long footpath through the coastal forest. The town center, with its numerous restaurants and shops, is also just a 15-minute walk away. Heating is provided by an air-source heat pump and supplemented by a modern gas boiler on frosty days. A solar thermal system on the roof provides additional hot water. The building was constructed in 2004 using solid construction methods and received a fresh, light-colored coat of paint on the facade last year. The apartment is laid out as follows: - a spacious bedroom - another room (office or guest room) with access to the south-facing balcony - a spacious, bright living room with dining area and also access to the balcony - a separate and fully equipped kitchen - a bathroom with washing machine connection - a hallway with ample space for shoes and clothing. The southwest-facing apartment can be purchased fully furnished. It is suitable for residential or tourist use. Four other apartments in the building are also for sale.

**Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen**

## **Details of amenities**

- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- separate, voll ausgestattete Küche
- zwei Schlafzimmer
- Südbalkon
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- nur 1000 Meter zum Ostseestrand entlang eines Küstenwanderweges
- Süd/West Lage

**Property ID: 20257213 - 17449 Karlshagen**

## All about the location

### Karlshagen

**Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Insel 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 Usedom, zwischen den  
Orten Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründete,  
Karlshagen.**

**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 Karlshagen an das  
Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. Der 80 Meter breite Sandstrand und ein  
schöner Yachthafen am Peenestrom runden den maritimen Charme des Erholungsortes ab.**

**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: 20257213 - 17449 Karlshagen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.2.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Property ID: 20257213 - 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)**