

Karlshagen

¡Atención, capitanes de ocio! Típica casa de vacaciones del Mar Báltico en el puerto deportivo.

Número de propiedad: 23257325



PRECIO DE COMPRA: 549.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121,47 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 701 m²

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

De un vistazo

Número de propiedad	23257325
Superficie habitable	ca. 121,47 m ²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	549.900 EUR
Casa	Casa de vacaciones
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	74.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	29.03.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



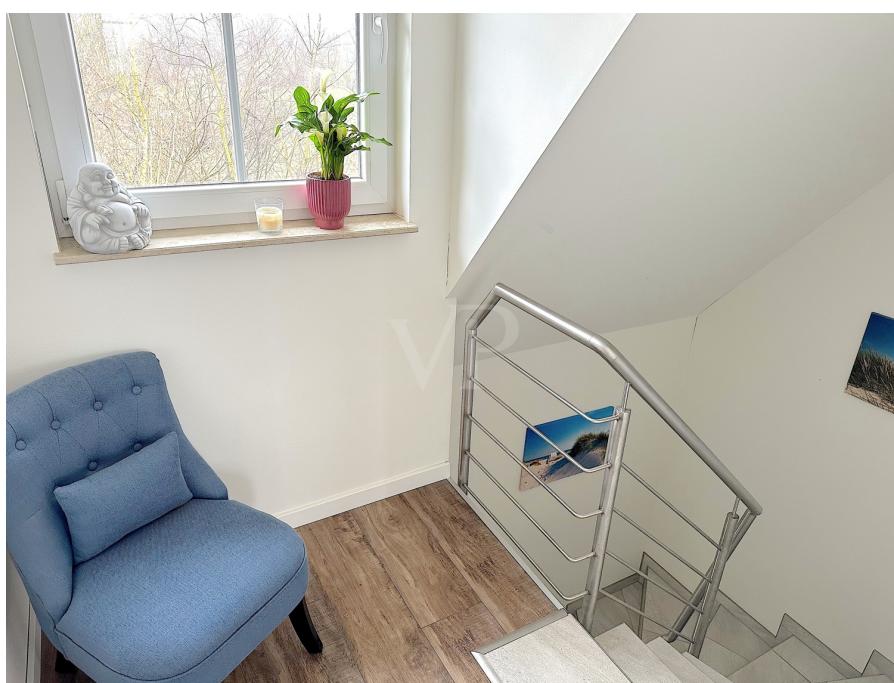
Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



www.von-poll.com

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



www.von-poll.com

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

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

Keine Darlehensantrag



+ 49 176 32594989
info@robinson-safari.de



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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

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

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG

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.

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 vorgemerkt und persönlich bekannten Interessenten, dem Ihre Immobilie gezielt präsentiert wird
- Starker Auftritt: professionelle Präsentation Ihrer Immobilie (Fotos, Texte, Videoclips, Luftaufnahmen 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 Beantwortung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad

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 YON 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, einen besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



VON POLL IMMOBILIEN

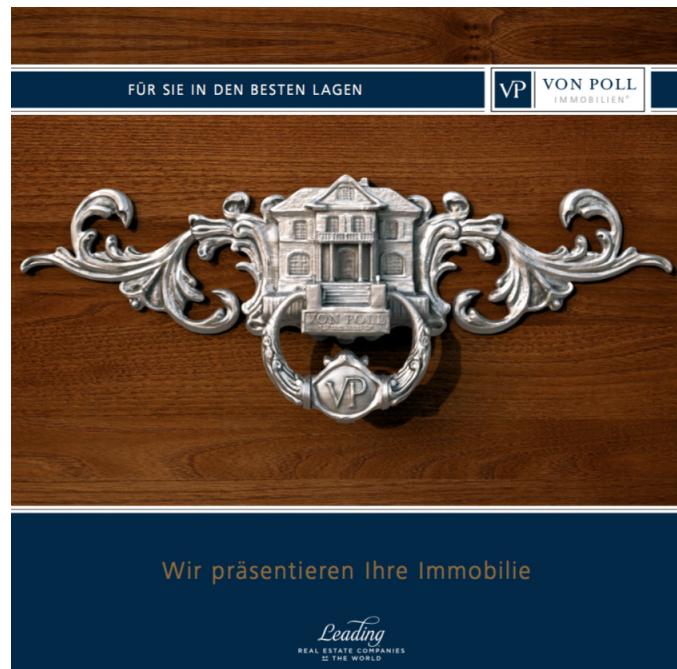
We are a tradition-oriented real estate agency based in Frankfurt am Main. With more than 300 real estate agencies and over 1,000 colleagues, we belong to the largest real estate brokers in Europe.

Reliability and competence – this is what VON POLL IMMOBILIEN has learned from its corporate culture and simultaneously possesses key competencies for a successful cooperation. Our focus lies in the representation of high-quality residential and commercial properties in preferred locations across Germany.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

La propiedad



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.



Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Una primera impresión

Esta casa de vacaciones de alta gama, prácticamente nueva, se terminó de construir en 2013 y se renovó por completo en 2024. Con una superficie habitable total de 120 m², ofrece amplio espacio para disfrutar de unas relajantes estancias en la costa del mar Báltico. Ubicada en una tranquila calle sin salida junto a un camino privado, la casa está a pocos pasos del puerto, lo que garantiza tranquilidad y proximidad al agua. La casa cuenta con un total de cinco estancias, incluyendo tres dormitorios, dos baños y una terraza soleada y protegida con acceso desde el comedor. La planta baja consta de un amplio comedor con cocina americana, sala de televisión, un dormitorio o despacho con baño en suite con bañera y un aseo independiente. Esta planta se sometió a una profunda renovación en 2024, que incluyó pintura nueva, suelos y puertas interiores nuevos, y la instalación de una cocina nueva. En la planta superior hay dos dormitorios, uno de ellos con vestidor, un amplio baño con ducha y sauna y un aseo adicional. La casa cuenta con características de alta gama, como una chimenea acristalada visible desde el comedor y el salón/cuarto de chimenea, así como una moderna cocina completamente equipada. El jardín, de fácil mantenimiento, está plantado con plantas típicas del mar Báltico, como gramíneas, y ofrece un ambiente acogedor para relajarse. La propiedad está completamente vallada y ofrece máxima privacidad gracias a un denso seto de haya. Hay una caseta de jardín/cobertizo para bicicletas, una cochera y una plaza de aparcamiento adicional a disposición de los residentes. La casa también cuenta con un lavadero/cuarto de calderas independiente con acceso exterior, equipado con lavadora y secadora, y un atractivo techo de madera artificial. En resumen, esta propiedad ofrece todo lo necesario para una estancia relajante y confortable. Gracias a sus características de alta calidad, su ubicación tranquila y su jardín privado, la casa de vacaciones es ideal como refugio para quienes buscan relajarse. Los interesados tienen la oportunidad de adquirir una casa de vacaciones moderna y bien cuidada en una ubicación atractiva.

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Detalles de los servicios

- Ostseestrand nur ca. 1800 m entfernt
- Yachthafen nur ca. 300 m entfernt
- Einbauküche 2024 neu
- Fußboden 2024 neu
- Zimmertüren EG 2024 neu
- Bad EG 2024 neu
- Malerarbeiten 2024
- gläserner Kamin (Ansicht von Esszimmer und Wohnzimmer/Kaminzimmer)
- ein Raum en Suit (mit Badewanne) im EG auch als Büro Nutzbar
- separates WC im EG
- Duschbad mit Sauna im OG
- zusätzliches separates WC im OG
- zwei Schlafzimmer im OG
- Ankleidezimmer im OG
- windgeschützte, sonnige Terrasse
- Sackgassenlage entlang einer Privatstraße am Hafen
- Privatsphäre mit hohen Erholungsfaktor
- Sichtschutz durch dicht bewachsene Buchenhecke
- voll eingezäunt daher hunde- und kindersicher
- Geräte- bzw. Fahrradschuppen auf dem Grundstück
- Carport und ein weiterer PKW Stellplatz
- pflegeleichter Garten mit ostseetypischen Pflanzen
- separater Hauswirtschaftsraum/ Heizungsraum mit Waschmaschine und Trockner
- ausschließlich Eigengenutzt
- langlebige und optisch ansprechende Kunstreet- Dacheindeckung
- die Immobilie wird Teilmöbliert verkauft

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Todo sobre la ubicación

Karlshagen

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 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 kleiner 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 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.

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 23257325 - 17449 Karlshagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen
Tel.: +49 38371 - 55 30 60
E-Mail: usedom@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com