

Peenemünde

# ¡SIN COMISIÓN AL COMPRADOR! ¡Ubicación privilegiada! Edificio residencial y comercial en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 24257385



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

PRECIO DE COMPRA: 587.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 291 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde**

- **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: 24257385 - 17449 Peenemünde

## De un vistazo

Número de propiedad	24257385
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	1
Baños	2
Año de construcción	2012
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	587.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 62 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	74.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	21.08.2034	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2012

Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad



Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad

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)



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

Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad

### 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.



### 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



Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## 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 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 L.E.M.PERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



### 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

Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

### 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: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Una primera impresión

Esta propiedad bien mantenida, con aproximadamente 58 m<sup>2</sup> de superficie habitable y 62 m<sup>2</sup> de espacio comercial, se encuentra en una ubicación privilegiada, justo en el paseo marítimo de Peenemünde. Construida en 2012, el edificio se divide en zonas residencial y comercial y ofrece una variedad de usos potenciales. La planta baja alberga actualmente un snack-bar totalmente equipado y de alto rendimiento con varias salas auxiliares, incluyendo almacén, una oficina y un baño con ducha, con una superficie total de aproximadamente 62 m<sup>2</sup>. La cocina del snack-bar está equipada con todos los electrodomésticos necesarios y también dispone de una cámara frigorífica. El negocio del snack-bar podría ser retomado de inmediato, pero también son posibles otros usos comerciales. La propiedad también cuenta con una terraza cubierta para invitados de aproximadamente 15 m<sup>2</sup> y una terraza exterior con vistas al agua, ideal para una cómoda pausa para comer, independientemente del clima, para hasta 60 comensales. En la planta superior del edificio se encuentra un apartamento para el gerente de aproximadamente 58 m<sup>2</sup> (500 pies cuadrados), con una cocina abierta totalmente equipada y una amplia sala de estar con estufa de leña. El dormitorio (con baño en suite) tiene aire acondicionado, y el moderno baño, con luz natural, incluye bañera y ducha. Un punto culminante de la propiedad es el jardín de verano con sus espectaculares vistas panorámicas al puerto y al río Peene. También hay dos plazas de aparcamiento disponibles. Su ubicación junto al puerto ofrece no solo vistas pintorescas, sino también un flujo constante de clientes a diario. Todo el edificio se encuentra en excelentes condiciones y, gracias a sus diversos usos potenciales, representa una oportunidad de inversión muy atractiva. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita.

**Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## **Detalles de los servicios**

- **komplett ausgestatteter, umsatzstarker Imbiss mit diversen Nebenräumen wie Lager, Büro oder Duschbad im Erdgeschoss auf einer Fläche von ca. 62 m<sup>2</sup>**
- **Imbiss- Küche mit allen Elektrogeräten ausgestattet**
- **ein Tiefkühlhaus ist vorhanden**
- **hochfrequentierte Lage, direkt am Hafen von Peenemünde**
- **Wasserblick auf der ca. 15 m<sup>2</sup> großen und überdachten Gästeterrasse und eine Außenterrasse mit Platz für bis zu 60 Gäste**
- **ein Imbissbetrieb könnte sofort übernommen werden, jedoch ist auch ein anderes Gewerbe möglich**
- **eine ca. 58 m<sup>2</sup> große Betreiberwohnung im Obergeschoss des Gebäudes**
- **Klimaanlage im Schlafzimmer**
- **großzügiges Tageslicht -Bad, ausgestattet mit Badewanne und Dusche**
- **Kaminofen**
- **offene, voll ausgestattete Küche**
- **Sommergarten mit spektakulären, unbebaubarer Blick auf den Hafen und der Peene**
- **elektrische Außenrollos**
- **2 PKW- Stellplätze**

**Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## **Todo sobre la ubicación**

**Peenemünde ist ein aufstrebender Urlaubsort im Norden der Insel Usedom mit sich ständig verbessernder Infrastruktur.**

**Da Jahrzehnte militärisches Sperrgebiet, gibt es hier neben unberührter Natur historische Sehenswürdigkeiten.**

**Für jeden Usedom-Urlauber ist Peenemünde daher fast ein Muss.**

**Es liegt unweit der Ostsee an der Mündung des Peenestroms in die Ostsee mit Fährverbindungen zur Insel Rügen und den Fischerdörfern Freest und Kröslin mit Marina.**

**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.**

**Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Otros datos

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 21.8.2034.**

**Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**Número de propiedad: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## **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](mailto:usedom@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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