

Koserow

# Familienfreundliches Küstenapartment zwischen Wald und Strand

*Número de propiedad: 25257409*



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

**PRECIO DE COMPRA: 307.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73,95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow**

- 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: 25257409 - 17459 Koserow

## De un vistazo

Número de propiedad	25257409	Precio de compra	307.000 EUR
Superficie habitable	ca. 73,95 m <sup>2</sup>	Piso	Apartamento
Ocupación a partir de	14.09.2026	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	1	Modernización / Rehabilitación	2024
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1995	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	123.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.06.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow

## La propiedad



Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow

## La propiedad



Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow

## La propiedad



Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow

## La propiedad

### 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.



Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow

## 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: 25257409 - 17459 Koserow

## La propiedad

### UNSERE LEISTUNGEN



#### IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hausene, 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



### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD

**Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow**

## Una primera impresión

Diese ca. 73,95 m<sup>2</sup> große Dreizimmer-Wohnung überzeugt durch ihre direkte Nähe zum feinen Ostseestrand. Nur ein schmaler Küstenwald mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen trennt die Immobilie vom Meer und schafft damit eine besondere Verbindung zur Natur. Das Objekt befindet sich in einem 1995 fertiggestellten Gebäude, das laufend gepflegt wurde. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2024 mit dem Austausch der Heizungsanlage.

Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung bietet diese Wohnung viel Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Insgesamt stehen Ihnen drei Räume zur Verfügung, darunter zwei separate Schlafzimmer und ein geräumiger Wohnbereich. Das Wohnzimmer ist freundlich und großzügig geschnitten und bietet genügend Stellmöglichkeiten für einen Esstisch und eine Sofa-Landschaft. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den gemütlichen Balkon, der einen seitlichen Blick in den angrenzenden Küstenwald ermöglicht. So genießen Sie entspannte Momente im Freien und können die frische Ostseeluft direkt vor der Tür erleben.

Die separate Küche verfügt über viel Tageslicht und ist durch eine praktische Durchreiche mit dem Wohnbereich verbunden. Diese funktionale Lösung schafft kurze Wege und eine angenehme Atmosphäre, ob beim Frühstück mit der Familie oder beim Abendessen mit Freunden.

Das Badezimmer in der Wohnung ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet, wodurch unterschiedliche Bedürfnisse komfortabel abgedeckt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, welches über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Für weiteren Komfort sorgt eine Abstellkammer, die wertvollen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder andere Gegenstände des täglichen Bedarfs bietet.

Zusätzlich bietet ein eigener, abschließbarer Kellerraum im Gebäude für weitere Abstellmöglichkeiten.

Ein zum Objekt gehörender Außenstellplatz für Ihren PKW ist ebenfalls im Preis inbegriffen und gewährleistet das bequeme Parken direkt am Haus.

Ob als Erstwohnsitz oder zur Nutzung für die Ferienvermietung, diese Immobilie eröffnet vielseitige Möglichkeiten für ihre künftigen Eigentümer.

Hier finden Sie eine geräumige Wohnung mit viel Platz und durchdachter Raumaufteilung, nur wenige Schritte vom Ostseestrand entfernt. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin und entdecken Sie persönlich die zahlreichen Vorzüge dieses Objektes.

**Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow**

## Detalles de los servicios

- Lage: nur der direkt angrenzende Küstenwald mit seinen zahlreichen Rad- und Wanderwegen trennt die Immobilie vom feinen Ostseestrand
- sehr geräumige Dreiraum- Wohnung mit viel Platz für die Familie
- separate und helle Küche mit einer Durchreiche in den Wohnbereich
- Wohnbereich freundlich und großzügig geschnitten mit genügend Stellmöglichkeit für Esstisch und Sofa
- von Wohnbereich Zugang auf den gemütlichen Balkon mit seitlichen Blick in den Küstenwald
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche ausgestattet
- eine separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- eine Abstellkammer in der Wohnung ist als Lagermöglichkeit vorhanden
- Festwohnsitz sowie Ferienvermietung sind gestattet
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten

**Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow**

## Todo sobre la ubicación

Koserow, eingebettet auf der idyllischen Insel Usedom, besticht durch seine naturnahe Lage und den charmanten Küstencharakter, der ein entspanntes und naturnahes Lebensgefühl vermittelt. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe der Gemeinde schaffen eine vertrauensvolle Umgebung, die insbesondere Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit und eine harmonische Gemeinschaft legen. Trotz der ländlichen Prägung bietet Koserow eine solide Grundinfrastruktur, die das Leben angenehm und unkompliziert gestaltet.

Die unmittelbare Umgebung von Koserow überzeugt durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Die Wohnung liegt in direkter Nähe zum feinsandigen Strand und unmittelbar am Küstenwald, was Ihnen und Ihrer Familie ein einzigartiges Naturerlebnis sowie zahlreiche Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und aktive Erholung im Grünen ermöglicht. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie zudem mehrere gepflegte Parks und Spielplätze, die Kindern Raum für unbeschwerte Stunden im Freien bieten. Sportbegeisterte Familien finden in der Nähe attraktive Sportanlagen, die zu aktiver Bewegung und gemeinsamen Aktivitäten einladen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Erlebnisse sorgt das nahegelegene Bürgeramt sowie die Konzertmuschel, die zu Veranstaltungen und Festen einladen und so das Miteinander stärken.

Besonders familienfreundlich zeigt sich Koserow durch seine ausgezeichneten Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie das „KiTa Zwergenland e.V.“ sind in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während die Vineta-Grundschule in rund elf Minuten bequem zu erreichen ist. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene medizinische Versorgungszentren und Apotheken, die in weniger als zehn Minuten

zu Fuß erreichbar sind und somit für das Wohlbefinden der gesamten Familie sorgen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die fußläufig erreichbaren Bahnhöfe Koserow und Kölpinsee gewährleistet, die eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Insel und darüber hinaus ermöglichen. Auch Busverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar und erleichtern den Alltag zusätzlich.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftliches Umfeld suchen, bietet Koserow eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und praktischer Infrastruktur. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25257409 - 17459 Koserow**

## 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)