

Trassenheide

# Casa isleña sostenible con características versátiles y concepto energético.

Número de propiedad: 25257414



PRECIO DE COMPRA: 549.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

- 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: 25257414 - 17449 Trassenheide

## De un vistazo

Número de propiedad	25257414
Superficie habitable	ca. 132 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	549.900 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	47.40 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	30.01.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2005



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad





Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

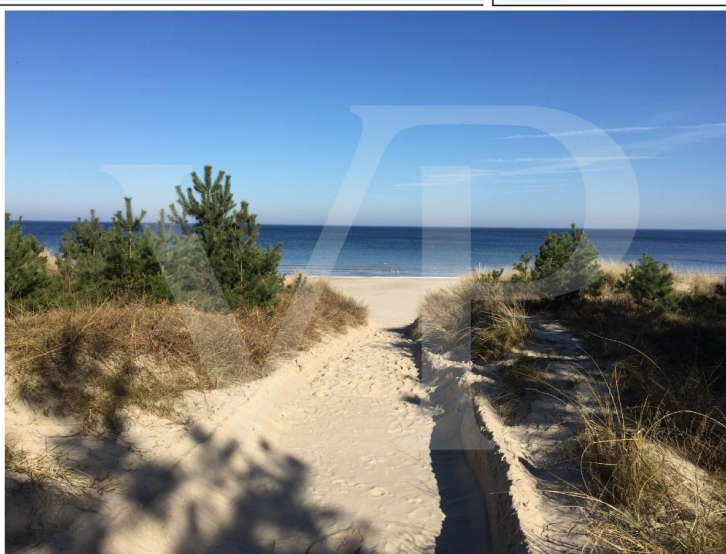
## La propiedad





Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## 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: 25257414 - 17449 Trassenheide

## La propiedad

### ROBINSON-SAFARI

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



**+ 49 176 32594989**

info@robinson-safari.de

**Alle Touren als Gutschein erhältlich!**

Weihnachten • Geburtstage • Events • individuell



### 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: 25257414 - 17449 Trassenheide

## 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)

### 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.



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide



## La propiedad

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

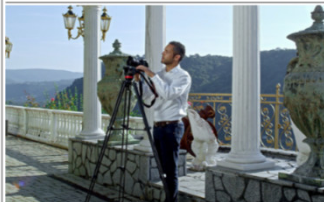




UNSERE LEISTUNGEN

VP

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hauseigene, aufgabenstarke 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 L'EMPÉRTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile

Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD



Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar en buen estado, construida en 2005, con una superficie habitable de aproximadamente 132 m², situada en una amplia parcela de aproximadamente 696 m². El edificio se ha mantenido en constante mantenimiento desde su construcción y recientemente se ha modernizado a fondo. La propiedad cuenta con una distribución impecable con un total de cinco estancias, incluyendo tres dormitorios, un amplio baño completo y un aseo de invitados. La planta baja es abierta y acogedora, con una cocina que se integra a la perfección con el salón-comedor. Este amplio espacio ofrece acceso directo a dos terrazas y al cuidado jardín, donde una caseta de sauna independiente con jacuzzi invita a la relajación. Una cochera ofrece aparcamiento seguro y resistente a la intemperie para un coche. En la zona exterior, destacan las fuentes del jardín y una caseta que ofrece amplio espacio de almacenamiento. La propiedad está equipada con persianas exteriores en toda la planta baja, lo que proporciona mayor comodidad. La planta superior consta de tres dormitorios y un espacioso baño principal. El ático está completamente terminado y puede utilizarse como dormitorio adicional o despacho. La eficiencia energética de la casa mejoró significativamente en 2023 con la instalación de una nueva bomba de calor aerotérmica. También se instaló un sistema fotovoltaico, que se renovó parcialmente en 2024. El edificio cuenta con calefacción por suelo radiante, lo que garantiza un calor agradable durante los meses más fríos. La conexión para lavadora se encuentra en el lavadero de la planta baja. Una nueva puerta de jardín y entrada, finalizadas en la primavera de 2025, garantizan la privacidad. La propiedad se encuentra en una zona tranquila que ofrece un alto grado de relajación. Se encuentra en una zona de casas de vacaciones. Ya se ha solicitado una modificación del plan urbanístico para la residencia permanente, que solo requiere la aprobación del municipio. Actualmente, aproximadamente 55 propiedades están ocupadas permanentemente. Los residentes están registrados y admitidos oficialmente en el municipio de Trassenheide. Esta propiedad combina comodidad con una moderna eficiencia energética y diversas posibilidades al aire libre, lo que la convierte en una opción atractiva para parejas o familias pequeñas que buscan la casa de sus sueños en la isla de Usedom. Concierte una visita ahora para comprobar las cualidades de esta propiedad. Esta casa no sólo le ofrece un hogar, sino muchas oportunidades de desarrollo personal en un entorno de vida agradable.

Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Detalles de los servicios

- Einbau einer neuen Wärmepumpe 2024
- Photovoltaik
- Außenrolläden im Erdgeschoss
- Brunnen im Garten
- Carport
- Waschmaschinen Anschluss im HWR
- Frühjahr 2025: neues Gartentor und neue Toreinfahrt
- in einem separaten Gebäude befindet sich die Sauna und ein Whirlpool

EG:

- Gästetoilette
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- offene Küche
- heller, geräumiger Wohn- Essbereich mit Kamin
- direkter Zugang vom Essbereich auf die Terrasse, dem Garten und ins Saunahaus

1. OG

- 3 Zimmer, eines davon ist ein Durchgangszimmer
- 1 geräumiges Vollbad

DG

- voll ausgebaut als Schlafzimmer oder Büro nutzbar

Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Todo sobre la ubicación

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 Usedoms, zwischen den Orten Karlshagen und Zinnowitz gelegen, der Ort Trassenheide.

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 den Ort an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an.

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.

Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)