

Karlshagen

# ¡Apartamento libre! Apartamento en una zona céntrica y tranquila.

*Número de propiedad: 25257441*



**PRECIO DE COMPRA: 199.900 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25257441 - 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: 25257441 - 17449 Karlshagen

## De un vistazo

Número de propiedad	25257441	Precio de compra	199.900 EUR
Superficie habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Modernización / Rehabilitación	2020
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1995	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	105.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	29.08.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1995

Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen

## 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: 25257441 - 17449 Karlshagen

## 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 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



#### 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: 25257441 - 17449 Karlshagen

## 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: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Una primera impresión

Bienvenido a este atractivo apartamento en el corazón de Karlshagen. Este apartamento, impecablemente mantenido y con aproximadamente 60 m<sup>2</sup> de superficie habitable, cuenta con una distribución bien diseñada en dos plantas y es ideal tanto como residencia principal como para vacaciones. Se permite el alquiler vacacional, lo que ofrece mayor flexibilidad a los futuros propietarios. El edificio, construido en 1995, es de construcción sólida y consta de solo cuatro unidades. Esto garantiza un ambiente agradable y una privacidad agradable. Las zonas comunes se encuentran en excelentes condiciones, y el apartamento se modernizó por última vez en 2020. La modernización incluyó suelos nuevos, creando un ambiente agradable y contemporáneo. Al entrar, le recibe un salón-comedor abierto y luminoso, inundado de luz natural a través de grandes ventanales y con versátiles opciones de mobiliario. Desde aquí, se accede al balcón orientado al sur, que ofrece amplio espacio para sentarse y la oportunidad de disfrutar del sol al aire libre. La distribución funcional se extiende en dos plantas. Dispone de un total de cinco habitaciones, distribuidas en tres dormitorios, un salón, una cocina y un baño de diseño atractivo. La planta baja alberga el salón, la cocina y uno de los dormitorios, ideal como habitación de invitados, despacho o habitación infantil. La planta superior alberga dos dormitorios más, perfectos como un rincón privado. El baño está amueblado de forma práctica y ofrece amplio espacio para la lavadora. El estado de las instalaciones sanitarias es acorde con el estándar de una propiedad bien cuidada y satisface todas las necesidades de la vida diaria. El apartamento cuenta con un sistema de calefacción central fiable, lo que garantiza una temperatura agradable durante los meses más fríos. La ubicación es tranquila y céntrica: tiendas y centros médicos están a poca distancia. Vivirá en el corazón del pueblo, disfrutando de un vecindario tranquilo y sin tráfico. No hay contratos de arrendamiento vigentes; el apartamento está disponible para ocupación inmediata. La combinación de una distribución práctica, características modernas y una



atractiva ubicación en el centro del pueblo ofrece un entorno excepcionalmente agradable, ideal tanto para propietarios como para alquiler. Compruebe usted mismo las ventajas de esta oferta programando una visita. Esperamos su visita.

**Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Detalles de los servicios

- helle, sonnige Wohnung aufgeteilt auf zwei Ebenen
- drei Schlafzimmer insgesamt
- zwei der Schlafzimmer auf der oberen Ebene
- ein Badezimmer mit Platz für eine Waschmaschine
- Südbalkon
- offener heller Wohn-Ess-Bereich
- nur vier Wohneinheiten im Haus
- Erstwohnsitz möglich
- Vermietung an Feriengäste gestattet
- ruhige Lage mitten im Ort
- Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung in der Nähe

**Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Todo sobre la ubicación

Karlshagen auf der idyllischen Insel Usedom besticht durch seine ruhige Küstenlage und bietet Familien eine naturnahe und entspannte Wohnumgebung, die Lebensqualität und Geborgenheit in den Vordergrund stellt. Die kleine, überschaubare Gemeinde schafft ein sicheres und harmonisches Umfeld, das besonders für Familien mit Kindern ideal ist. Die Infrastruktur ist gut aufgestellt, sodass alle wichtigen Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Die Nähe zur Ostsee und die natürliche Umgebung laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und fördern ein gesundes, aktives Familienleben.

Die Lage in Karlshagen zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die Ruhe und Gemeinschaftssinn vereint. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen und Entdecken. Die überschaubare Größe des Ortes ermöglicht kurze Wege und schafft ein Gefühl von Nachbarschaft und Sicherheit, das für Familien von unschätzbarem Wert ist.

Für Familien sind die Bildungsangebote vor Ort besonders attraktiv: Die Grundschule Karlshagen sowie die Regionale Schule Heinrich Heine sind in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für Kinder sicher und stressfrei gestaltet. Kindergärten wie „Kneipp“ sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten eine liebevolle Betreuung. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Möwen Apotheke, die in rund 17 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gut gewährleistet. Für weiterführende medizinische Betreuung stehen nahegelegene Ärzte und Fachkliniken in Zinnowitz und Wolgast zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind nur sechs Minuten zu Fuß entfernt und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in etwa sechs bis elf Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Karlshagen in zwölf Minuten Fußentfernung

gewährleistet, was Familien flexible Mobilität sichert. Freizeit- und Erholungsangebote wie Spielplätze, Sportanlagen und das Jugend- und Vereinshaus sind ebenfalls fußläufig erreichbar und fördern eine aktive und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung.

Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und familienorientierten Angeboten macht Karlshagen zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine gesunde Lebensweise legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Número de propiedad: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 105.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25257441 - 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](mailto:usedom@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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