

Karlshagen

## Strandnahe Erdgeschosswohnung

*Número de propiedad: 26257469*



**PRECIO DE COMPRA: 339.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26257469 - 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: 26257469 - 17449 Karlshagen

## De un vistazo

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26257469                              |
| Superficie habitable | ca. 69 m²                             |
| Habitaciones         | 3                                     |
| Dormitorios          | 2                                     |
| Baños                | 1                                     |
| Año de construcción  | 2008                                  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de<br>aparcamiento exterior |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 339.500 EUR                                                                        |
| Piso                   | Planta baja                                                                        |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                            |
| Método de construcción | Sólido                                                                             |
| Espacio utilizable     | ca. 5 m²                                                                           |
| Características        | Terraza, Jardín / uso<br>compartido, Cocina<br>empotrada                           |

Número de propiedad: 26257469 - 17449 Karlshagen

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas natural pesado             | Consumo de energía final                            | 66.40 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 11.05.2031                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2008                   |

Número de propiedad: 26257469 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26257469 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26257469 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26257469 - 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: 26257469 - 17449 Karlshagen

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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)

## 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: 26257469 - 17449 Karlshagen**

## Una primera impresión

Nur wenige Meter vom Strand entfernt entfaltet diese gepflegte Erdgeschosswohnung eine ruhige, unaufgeregte Art von Küstennähe. Das Haus aus dem Jahr 2008 umfasst nur vier Wohneinheiten, was dem Wohnen eine private, überschaubare Atmosphäre gibt. Auf ca. 69 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein heller Wohnbereich mit direktem Bezug zur Terrasse. Alles wirkt sorgfältig behandelt, gewachsen und gut in Schuss, denn die Wohnung wurde stets von den Eigentümern selbst genutzt.

Der Wohnbereich ist das Herz der Wohnung. Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in den Raum und öffnen den Blick zur sonnigen Terrasse, die den Alltag nach draußen verlängert. Morgens ein Kaffee im Freien, nachmittags ein Buch in der Sonne, abends die salzige Luft nach einem Strandgang, hier fügt sich vieles ganz selbstverständlich. Das eingezäunte Grundstück schenkt dabei ein angenehmes Maß an Geborgenheit, ohne die Offenheit der Erdgeschosslage zu verlieren.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich stimmig in das Wohngefühl ein. Markengeräte sorgen für Verlässlichkeit im Alltag, ein integrierte Waschtrockner ist diskret untergebracht. Die Fußbodenheizung verteilt eine gleichmäßige Wärme in der Wohnung und unterstreicht den gepflegten, zeitgemäßen Charakter. Zwei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte mit klarer, angenehmer Größe, während das Badezimmer die Wohnung vollständig und praktisch ergänzt.

Auch die Nebenflächen sind gut durchdacht. Ein eigener, abschließbarer Schuppen nimmt Strandstühle, Fahrradzubehör oder Gartengeräte auf. Der PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und macht Ankommen unkompliziert. Glasfaser liegt bereits am Verteilerkasten an und muss nur noch in die Wohnung verlegt werden, ein wichtiger Punkt für zeitgemäßes Arbeiten, Streamen und Kommunizieren.

Die Nähe zum Strand, die sonnige Terrasse, die kleine Hausgemeinschaft und der gepflegte Zustand verbinden sich zu einem stimmigen Ganzen. Hier fühlt sich jeder Tag ein wenig leichter an, weil Wege kurz sind, Räume hell bleiben und das Meer nur wenige Schritte entfernt ist.

**Número de propiedad: 26257469 - 17449 Karlshagen**

## **Detalles de los servicios**

- gepflegte Erdgeschosswohnung nur wenige Meter zum Strand
- sonnige Terrasse
- eingezäuntes Grundstück
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- in der Küche ist ein Wäschetrockner integriert
- viel Licht im Wohnbereich und Küche dank bodentiefe Fenster
- die Wohnung wurde stets von den Eigentümern selbst genutzt
- Glasfaser liegt am Verteilerkasten an und muss nur noch in die Wohnung verlegt werden
- ein eigener, abschließbarer Schuppen
- ein PKW Stellplatz
- nur vier Wohneinheiten im Haus

**Número de propiedad: 26257469 - 17449 Karlshagen**

## Todo sobre la ubicación

### Karlshagen

**Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands!  
Insel Usedom!**

**Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie lange, feinsandige Strände, 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 schöner 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. Das Wasserschloss Mellenthin, die zwei letzten verbliebenen Windmühlen der Insel, der Baumwipfelpfad in Heringsdorf, die Schmetterlingsfarm in Trassenheide, das U-Boot in Peenemünde -um nur einige zu nennen.**

**Besonders sehenswert sind auch die zahlreichen Binnenseen und die 13 Naturschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, 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 begeistern Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM und die Bernsteintherme Zinnowitz mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit Bus und Bahn, Auto oder Schiff und auch mit dem Flugzeug bestens erreichbar.**

**Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.**

**Número de propiedad: 26257469 - 17449 Karlshagen**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26257469 - 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)**