

Karlshagen

## Avis à tous les plaisanciers ! Maison de vacances typique de la mer Baltique à la marina

CODE DU BIEN: 23257325



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

**PRIX D'ACHAT: 549.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,47 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 701 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>23257325</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 121,47 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en croupe</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2013</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Abri de voitures, 1 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>549.900 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison de vacances</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2024</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Excellent Etat</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.03.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2012

**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

## La propriété



CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété

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.





CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété

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, 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

CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété

### 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

CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen

## La propriété

### 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.



**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

## Une première impression

Cette maison de vacances quasi neuve, d'un standing élevé, a été achevée en 2013 et entièrement rénovée en 2024. D'une surface habitable totale de 120 m<sup>2</sup>, elle offre un espace généreux pour des séjours reposants sur la côte de la mer Baltique. Située dans une impasse tranquille, au bout d'une voie privée, la maison se trouve à deux pas du port, garantissant à la fois calme et proximité de l'eau. Elle comprend cinq pièces : trois chambres, deux salles de bains et une terrasse ensoleillée et abritée, accessible depuis la salle à manger. Le rez-de-chaussée se compose d'une vaste salle à manger avec cuisine ouverte, d'un salon TV, d'une chambre ou d'un bureau avec salle de bains privative équipée d'une baignoire, et de toilettes séparées. Ce niveau a fait l'objet d'une rénovation complète en 2024, incluant de nouvelles peintures, de nouveaux sols et portes intérieures, ainsi que l'installation d'une nouvelle cuisine. À l'étage, on trouve deux chambres, dont une avec dressing attenant, une spacieuse salle de douche avec sauna et des toilettes séparées. Cette maison bénéficie de prestations haut de gamme, notamment une cheminée vitrée visible depuis la salle à manger et le salon/salle de séjour, ainsi qu'une cuisine moderne entièrement équipée. Le jardin, facile d'entretien, est planté de végétaux typiques de la mer Baltique, tels que des graminées, et offre un cadre paisible propice à la détente. La propriété est entièrement clôturée et garantit une intimité maximale grâce à une haie de hêtres dense. Un abri de jardin/local à vélos, un carport et une place de parking supplémentaire sont à la disposition des résidents. La maison comprend également une buanderie/chaufferie indépendante avec accès extérieur, équipée d'un lave-linge et d'un sèche-linge, et une élégante toiture en bois composite. En résumé, cette propriété offre tout le confort nécessaire pour un séjour reposant. Grâce à ses prestations de qualité, son emplacement calme et son jardin privatif, cette maison de vacances est idéale pour une escapade relaxante. Les personnes intéressées ont ainsi l'opportunité d'acquérir une maison de vacances moderne et bien entretenue dans un cadre exceptionnel.

**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

## Détails des commodités

- Ostseestrand nur ca. 1800 m entfernt
- Yachthafen nur ca. 300 m entfernt
- Einbauküche 2024 neu
- Fußboden 2024 neu
- Zimmertüren EG 2024 neu
- Bad EG 2024 neu
- Malerarbeiten 2024
- gläserner Kamin (Ansicht von Esszimmer und Wohnzimmer/Kaminzimmer)
- ein Raum en Suit (mit Badewanne) im EG auch als Büro nutzbar
- separates WC im EG
- Duschbad mit Sauna im OG
- zusätzliches separates WC im OG
- zwei Schlafzimmer im OG
- Ankleidezimmer im OG
- windgeschützte, sonnige Terrasse
- Sackgassenlage entlang einer Privatstraße am Hafen
- Privatsphäre mit hohem Erholungsfaktor
- Sichtschutz durch dicht bewachsene Buchenhecke
- voll eingezäunt daher hunde- und kindersicher
- Geräte- bzw. Fahrradschuppen auf dem Grundstück
- Carport und ein weiterer PKW Stellplatz
- pflegeleichter Garten mit ostseetypischen Pflanzen
- separater Hauswirtschaftsraum/ Heizungsraum mit Waschmaschine und Trockner
- ausschließlich Eigengenutzt
- langlebige und optisch ansprechende Kunststree- Dacheindeckung
- die Immobilie wird Teilmöbliert verkauft

**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

## Tout sur l'emplacement

### Karlshagen

**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 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 kleiner 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. 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.**

**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2034.  
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.

**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.

**CODE DU BIEN: 23257325 - 17449 Karlshagen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Jörg Stempner**

---

**Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen**

**Tel.: +49 38371 - 55 30 60**

**E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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