Trassenheide

Maison insulaire durable avec des fonctionnalités polyvalentes et un concept énergétique

CODE DU BIEN: 25257414

PRIX D'ACHAT: 549.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 696 m^2

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

- 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: 25257414 - 17449 Trassenheide

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25257414
Surface habitable	ca. 132 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	549.900 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	30.01.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	47.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

ROBINSON-SAFARI
Ein Unternehmen der
Immobilien GST
Insel Usedom/Greifswald
Inh. Jörg Stempner
Hauptstraße 10 · 17449 Karlshagen

SMS

+ 49 176 32594989
info@robinson-safari.de

Alle Touren als Gutschein erhältlich!
Weihnachten · Geburtstage · Events · individuell

VON POLL IMMOBILIEN®

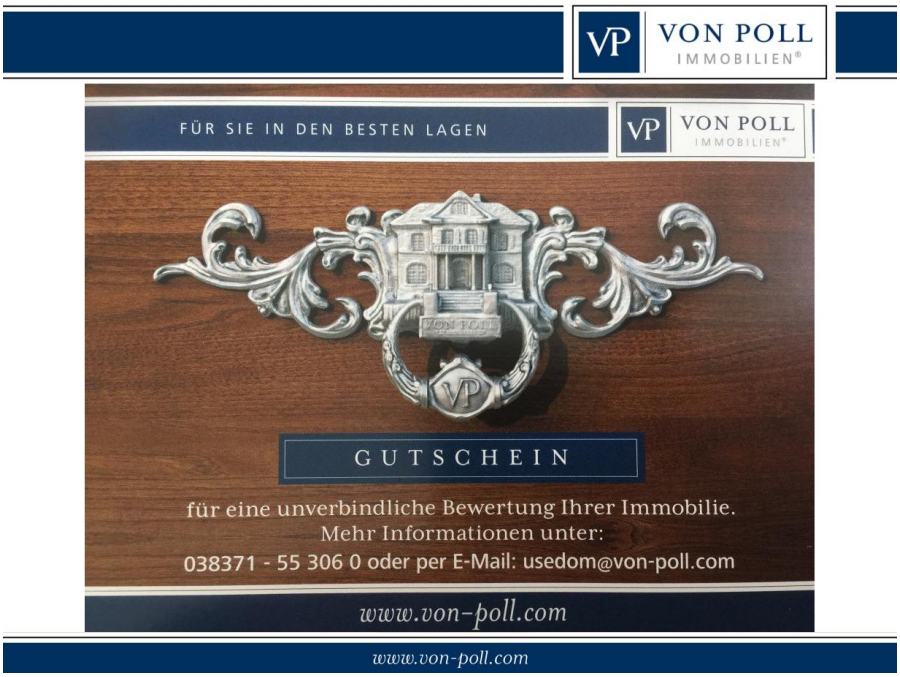
WIR SUCHEN IHRE IMMOBILIE

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.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété



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: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

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

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 VON POLL FINANCE
- 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 Interessenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

La propriété

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

Une première impression

À vendre : maison individuelle bien entretenue, construite en 2005, d'une surface habitable d'environ 132 m², située sur un terrain spacieux d'environ 696 m². La maison a bénéficié d'un entretien constant depuis sa construction et a récemment fait l'objet d'une importante modernisation. Elle offre une distribution bien pensée avec un total de cinq pièces, dont trois chambres, une grande salle de bains et des toilettes invités. Le rez-de-chaussée, ouvert et accueillant, comprend une cuisine qui se prolonge harmonieusement vers le séjour/salle à manger. Cet espace de vie généreux donne accès à deux terrasses et au jardin bien entretenu, où un sauna indépendant avec jacuzzi invite à la détente. Un abri voiture permet de garer un véhicule à l'abri des intempéries. Parmi les atouts extérieurs, on note les fontaines de jardin et un abri de jardin offrant un espace de rangement conséquent. La maison est équipée de volets roulants extérieurs au rez-de-chaussée, pour un confort optimal. L'étage comprend trois chambres et une grande salle de bains. Les combles sont entièrement aménagés et peuvent servir de chambre supplémentaire ou de bureau. L'efficacité énergétique de la maison a été considérablement améliorée en 2023 grâce à l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur air-eau. Un système photovoltaïque a également été installé et partiellement renouvelé en 2024. Le bâtiment est chauffé par le sol, assurant un confort thermique optimal durant les mois les plus froids. Un branchement pour lave-linge est prévu dans la buanderie au rez-de-chaussée. Un nouveau portail et une allée, achevés au printemps 2025, garantissent l'intimité. La propriété est située dans un quartier calme, offrant un cadre de vie paisible. Elle se trouve dans une zone de résidences secondaires. Une demande de modification du plan d'urbanisme pour une résidence principale a déjà été déposée et n'attend plus que l'approbation de la commune. Actuellement, environ 55 propriétés sont occupées à l'année. Les résidents sont officiellement enregistrés et bénéficient d'une bonne tolérance sur la commune de Trassenheide. Cette propriété allie confort, performance énergétique moderne et de multiples possibilités d'aménagement extérieur, ce qui en fait une option attrayante pour les couples ou les petites familles à la recherche de leur maison idéale sur l'île d'Usedom. Prenez rendez-vous dès maintenant pour une visite et découvrez par vous-même les atouts de cette propriété. Cette maison vous offre non seulement un foyer, mais aussi de nombreuses opportunités de développement personnel dans un cadre de vie agréable.

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

Détails des commodités

- 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 Durchgangszimmmer
- 1 geräumiges Vollbad

DG

- voll ausgebaut als Schlafzimmer oder Büro nutzbar

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 47.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25257414 - 17449 Trassenheide

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

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

www.von-poll.com