

Seebad Ahlbeck

Stilvolles Einfamilienhaus mit Charme & Nebengebäude

CODE DU BIEN: KR156



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 759.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 157 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 959 m²

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

- 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: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	KR156
Surface habitable	ca. 157 m ²
Disponible à partir du	01.08.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	759.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	39.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.04.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

La propriété



www.von-poll.com



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

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: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

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.



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.



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

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




CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

La propriété

UNSERE LEISTUNGEN



IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hausene, 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®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

www.von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

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

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

Une première impression

Dieses einzigartige Einfamilienhaus vereint klassische Architektur mit modernen Elementen. Die charmante Backsteinfassade, das steile Satteldach und die großen Fensterfronten sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Das Haus liegt ruhig in einem grünen Umfeld mit direkter Nähe zum Wald – ideal für Familien, die Natur und Komfort verbinden möchten.

Das Erdgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Sonnenterrasse und Garten sowie ein Duschbad. Die offene Küche ist hochwertig ausgestattet. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer sowie ein großes Bad mit Wanne und Dusche. Vom Elternschlafzimmer aus gelangt man auf den überdachten Balkon.

Ein separates Nebengebäude im gleichen Baustil eignet sich ideal als Büro, Atelier, Gästehaus oder Jugendbereich.

Eine Doppelgarage bietet Platz für 2 PKW und eine kleine Werkstatt.

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

Détails des commodités

Hochwertige Klinkerfassade
Große Fenster
Dachflächen-Photovoltaikanlage
Fußbodenheizung
Kaminanschluss möglich
Balkon und überdachte Terrasse
Garten mit Natursteinweg, Pergola und Wildstauden
Separates Nebengebäude als Gästeapp. ausgebaut
Doppelgarage mit Werkstatt
Stellplätze auf dem Grundstück
Großzügiger und schön angelegter Garten

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

Tout sur l'emplacement

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: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 39.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: KR156 - 17419 Seebad Ahlbeck

Contact

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

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Ostseebad 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