

Karlshagen

# Appartement vacant ! Appartement situé dans un quartier calme et central.

**CODE DU BIEN: 25257441**



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

**PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5**

CODE DU BIEN: 25257441 - 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: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25257441	Prix d'achat	220.000 EUR
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2020
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1995	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2029	Consommation finale d'énergie	105.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1995

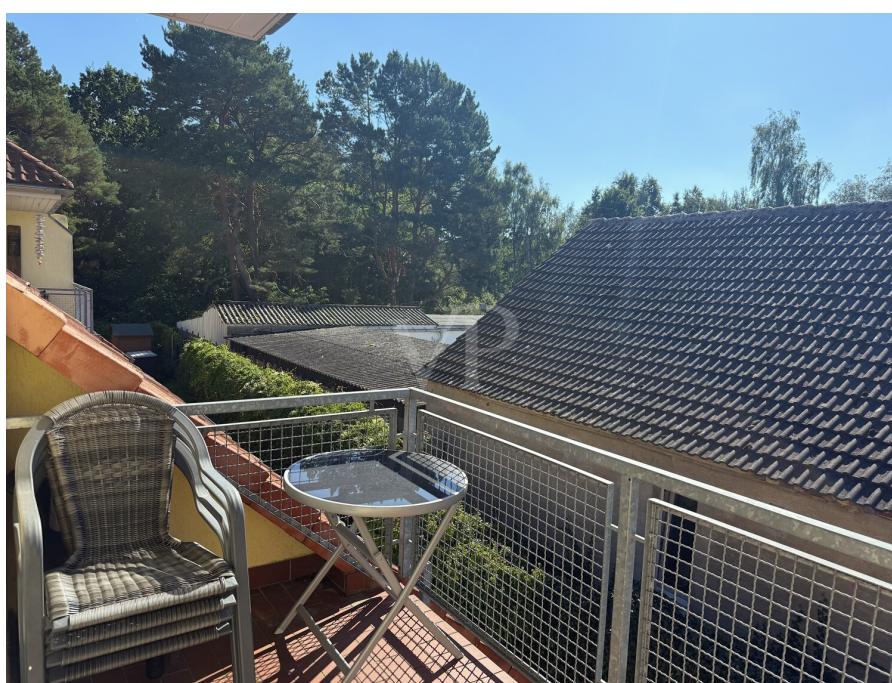
CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propriété



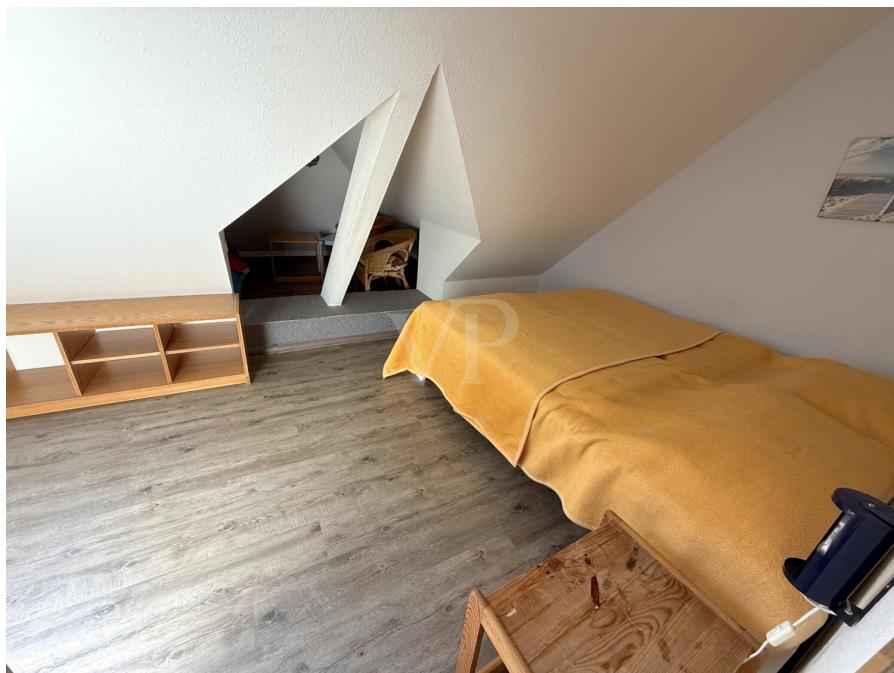
CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25257441 - 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](mailto:info@robinson-safari.de)

**Alle Touren als Gutschein erhältlich!**

Weihnachten • Geburtstage • Events • individuell



CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

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

KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG

VP

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: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propriété

### 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 Beste: 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 vorgemerkt 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



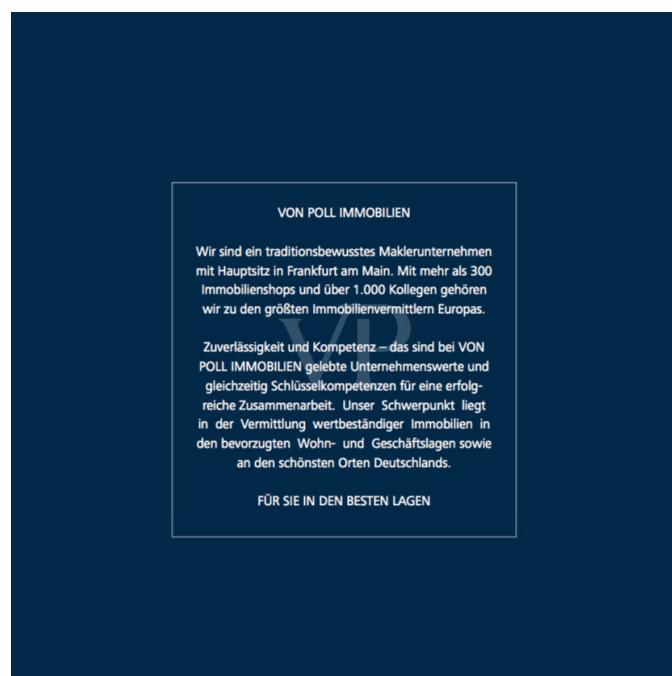
### IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- 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
- 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: 25257441 - 17449 Karlshagen

## La propriété



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

CODE DU BIEN: 25257441 - 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.



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



**CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Une première impression

Bienvenue dans ce charmant appartement situé en plein cœur de Karlshagen. Cet appartement bien entretenu, d'environ 60 m<sup>2</sup> de surface habitable, bénéficie d'une distribution bien pensée sur deux niveaux et convient aussi bien comme résidence principale que secondaire. La location saisonnière est expressément autorisée, offrant ainsi une grande flexibilité aux futurs propriétaires. L'immeuble, construit en 1995, est de construction solide et ne comprend que quatre appartements. Ceci garantit un voisinage convivial et une agréable intimité. Les parties communes sont en excellent état et l'appartement lui-même a été rénové en 2020. La rénovation a notamment inclus un nouveau revêtement de sol, créant ainsi un cadre de vie agréable et contemporain. En entrant, vous découvrirez un espace de vie ouvert et lumineux, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres et offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. De là, vous accédez au balcon exposé plein sud, qui offre un espace généreux pour se détendre et profiter du soleil. La distribution fonctionnelle s'étend sur deux niveaux. L'appartement comprend cinq pièces : trois chambres, un salon, une cuisine et une salle de bains élégante. Le niveau inférieur comprend le salon, la cuisine et une chambre – idéale pour une chambre d'amis, un bureau ou une chambre d'enfant. L'étage supérieur abrite deux autres chambres, parfaites pour un espace privé. La salle de bain est fonctionnelle et offre suffisamment d'espace pour un lave-linge. Les sanitaires sont en bon état et répondent à tous les besoins du quotidien. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central fiable, assurant un confort thermique optimal même en hiver. Situé au calme et en plein centre-ville, il bénéficie d'un emplacement idéal : commerces et services médicaux sont accessibles à pied. Vous vivrez au cœur du village, dans un quartier paisible, à l'abri du trafic de transit. L'appartement est disponible immédiatement, sans bail en cours. Son agencement pratique, ses équipements modernes et son emplacement privilégié au centre du village offrent un cadre de vie exceptionnellement agréable, idéal pour un propriétaire occupant ou un investisseur. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien en programmant une visite. Nous serons ravis de vous renseigner.

**CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25257441 - 17449 Karlshagen**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25257441 - 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)