

Trassenheide

# Waldnahes Ferienhaus mit sonnigen Garten und Strandspaziergang

CODE DU BIEN: 26257456



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

**PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 83 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 3** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 724 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26257456 - 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: 26257456 - 17449 Trassenheide**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26257456
Surface habitable	ca. 83 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2009
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	439.000 EUR
Type de bien	Maison de vacances
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
Surface de plancher	ca. 5 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électro	Consommation finale d'énergie	29.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide

## La propriété



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

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)

CODE DU BIEN: 26257456 - 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.



### 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: 26257456 - 17449 Trassenheide

## 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 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 L.E.M.PERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



### 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: 26257456 - 17449 Trassenheide

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

### 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: 26257456 - 17449 Trassenheide**

## Une première impression

Dieses gepflegte Ferienhaus aus dem Jahr 2009 bietet eine Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen, ca. 724 m<sup>2</sup> großen, vollständig eingezäunten Grundstück. Die Lage am Ortsrand von Karlshagen in einem ausgewiesenen Ferienwohngebiet spricht besonders diejenigen an, die naturnah wohnen möchten, aber auf eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten nicht verzichten wollen. Direkt an den Wald angrenzend, entsteht hier ein ruhiges Wohnumfeld mit direktem Zugang zur Küstenlandschaft.

Das Haus umfasst insgesamt 3 Zimmer, wovon 2 als Schlafzimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie einem Gäste WC.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt die Kombination aus Kaminofen und elektrischer Fußbodenheizung. Diese sorgt für angenehme, wohlige Wärme und ganzjährig für einen hohen Wohnkomfort. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Solarthermieanlage, in Verbindung mit einem 400-Liter-Boiler im Hauswirtschaftsraum, was energieeffiziente Nutzung zusätzlich unterstützt. Für die Pflege des Gartens steht ein eigener Tiefbrunnen zur Verfügung, dessen Pumpe eine zuverlässige Bewässerung der Außenanlage sicherstellt.

Die Fenster in den Schlafzimmern und Badezimmern sind mit Insektenschutzgittern versehen. Zusätzlich verfügen alle Fenster des Hauses über Außenrollläden. Diese Ausstattungsdetails unterstützen ein angenehmes, sicheres und komfortables Wohngefühl.

Die Lage innerhalb des Ferienwohngebiets am Ortsrand zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Kombination von Natur und Infrastruktur aus. Der örtliche Netto Supermarkt ist in etwa 8 Gehminuten bequem erreichbar und sorgt für eine unkomplizierte Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Der Strand kann zu Fuß in circa 20 Minuten durch den Wald erreicht werden. Dieser Weg ist besonders für jene von Vorteil, die gerne Spaziergänge unternehmen und sich an der unmittelbaren Nähe zur Küstenlandschaft erfreuen.

Für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsgrundstücke im Wohngebiet "Hasenwinkel", sowie für anfallende Energiekosten z.B. für die Beleuchtung und für den Winterdienst der Privatstraße wird jährlich ein Betrag in Höhe von ca. 290 Euro pro Eigentümer berechnet.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch eine ausgewogene Zusammenstellung nützlicher

**Ausstattungsmerkmale und einer gepflegten Bausubstanz. Wer ein Ferienhaus sucht, das sowohl Rückzugsmöglichkeit als auch Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Strand bietet, findet hier eine interessante Option.**

**Gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort, damit Sie sich direkt selbst von den Vorzügen dieses Objekts überzeugen können.**

**CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide**

## **Détails des commodités**

- Lage in einem Ferienwohngebiet am Ortsrand von Karlshagen
- Lage der Immobilie direkt am Wald
- voll eingezäuntes Grundstück
- Strand in ca. 20 Minuten zu Fuß durch den idyllischen Küstenwald erreichbar
- Einkaufsmöglichkeit (Netto Supermarkt) in ca. 8 Minuten zu Fuß bequem erreichbar
- ein Tiefbrunnen im Garten sorgt mit Hilfe einer Pumpe für die Bewässerung
- Solarthermie für Warmwasserbereitung (Speicherung in 400l Boiler im HWR)
- Insektenschutzgitter in den Schlafzimmern sowie den Badezimmern
- Außenrolläden an allen Fenstern des Hauses

**CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide**

## Tout sur l'emplacement

Karlshagen auf Usedom besticht als idyllischer Ostseeferienort durch seine ruhige, naturnahe Lage und die unmittelbare Nähe zur Ostseeküste, die ein entspanntes und gesundes Lebensgefühl vermittelt. Trotz der überschaubaren Größe bietet die Region eine charmante Infrastruktur, die insbesondere Familien und Urlauber ein harmonisches Umfeld mit hohem Freizeitwert und naturnahem Wohnen ermöglicht. Die Verbindung von maritimem Flair und ländlicher Gelassenheit schafft eine einzigartige Lebensqualität, die Ruhe und Geborgenheit inmitten einer malerischen Küstenlandschaft vereint.

Die unmittelbare Umgebung von Karlshagen zeichnet sich durch eine freundliche und sichere Atmosphäre aus, die besonders für Familien mit Kindern und Urlauber ideal ist. Die Nähe zu kleinen, familienfreundlichen Restaurants wie der „Wiesenperle“ – nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt – lädt zu geselligen Stunden ein, während vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung für abwechslungsreiche Erlebnisse sorgen. Urlauber schätzen besonders die unmittelbare Nähe zum feinsandigen Strand, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wassersport und Erholung am Meer einladen.

Die Gesundheitsversorgung wird durch die Möwen Apotheke in etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad sowie nahegelegene Arztpraxen und das Krankenhaus in Wolgast gewährleistet, sodass Sicherheit und Wohlbefinden jederzeit gewährleistet sind. Ergänzt wird das familienfreundliche und urlaubsorientierte Angebot durch zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, die in einem Radius von ca. 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern sowie Gästen Raum für Bewegung und Gemeinschaft bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Karlshagen, Friedhof“ in nur 4 Minuten Fußweg gegeben, was eine flexible Mobilität für die ganze Familie und Urlauber ermöglicht.

Insgesamt präsentiert sich Karlshagen als ein behaglicher Rückzugsort, der Familien und Urlaubern ein sicheres, naturnahes und lebenswertes Umfeld bietet. Hier finden Eltern, Kinder und Feriengäste die perfekte Balance zwischen Ruhe, Gemeinschaft und einer hochwertigen Infrastruktur – ein idealer Ort, um Freizeit und den Urlaub an der Ostsee in vollen Zügen zu genießen.

**CODE DU BIEN: 26257456 - 17449 Trassenheide**

## Plus d'informations

**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: 26257456 - 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](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)**