

Zempin

# Reetgedecktes Einfamilienhaus zwischen Meer und Achterwasser

CODE DU BIEN: 26257457



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

**PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 93,65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 633 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin**

- 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: 26257457 - 17459 Zempin**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26257457</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 93,65 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2009</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>749.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	74.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin

## 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: 26257457 - 17459 Zempin

## 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: 26257457 - 17459 Zempin

## 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: 26257457 - 17459 Zempin

## 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin**

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 94 ?m<sup>2</sup> präsentiert sich als attraktives Angebot für Interessenten, die Wert auf Qualität, Privatsphäre und eine durchdachte Ausstattung legen.

Das im Jahr 2009 fertiggestellte Gebäude befindet sich auf einem gut geschnittenen, großzügigen Grundstück von etwa 633?m<sup>2</sup>. Das schöne Reet gedeckte Haus wurde stets sorgfältig instand gehalten und kontinuierlich gepflegt.

Die Immobilie eignet sich hervorragend als Rückzugsort zwischen Ostseestrand und Achterwasser in einer ruhigen Umgebung.

Das ostseetypische Einfamilienhaus umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer.

Die Raumaufteilung ermöglicht nicht nur im Urlaub komfortables Wohnen sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen mit Platzbedarf für Gäste oder Arbeitsbereiche.

Das Objekt kann als Festwohnsitz und auch als Ferienimmobilie genutzt werden ebenso wird es frei von Mietverträgen übergeben. Dies ermöglicht dem Erwerber eine sofortige und uneingeschränkte Nutzung.

Zu den zuletzt erfolgten Instandhaltungen zählen 2022 ein Umbau und die Malerarbeiten im Innenbereich. Im Jahr 2024 wurden Reparaturen am Reetdach des Haupthauses sowie eine Neueindeckung des Nebengebäudes (Geräteschuppen mit Reeteindeckung) vorgenommen. Ferner ist die Heizungsanlage seit 2024 fernsteuerbar, was zusätzlichen Komfort bietet.

Im Jahr 2025 sind weitere Optimierungen erfolgt, darunter ein Anstrich der Außenfassade einschließlich der Fenster und Türen. Die Elektrik sowie die Beleuchtung wurden modernisiert und auch eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert.

Die bereits vorhandene vollautomatische Beregnungsanlage im Garten wurde ebenfalls erweitert.

Das Grundstück überzeugt mit einer sorgfältigen und pflegeleichten Bepflanzung aus Gräsern, Hecken und üppig blühenden Rosen.

Eine Einfriedung mit Heckenpflanzen schafft einen Bereich mit hoher Privatsphäre.

Eine Findlingsmauer im Eingangsbereich unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Für zusätzlichen Stauraum und als Unterstellmöglichkeit steht der separate Geräteschuppen zur Verfügung, der ebenfalls von den jüngsten Modernisierungen profitiert hat.

**Die Ausstattung des Hauses ist von gehobener Qualität und entspricht heutigen Ansprüchen an Komfort und Technik. Die nachhaltige Modernisierungsstrategie sorgt dafür, dass die Immobilie sowohl kurzfristig als auch langfristig genutzt werden kann, ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen durchführen zu müssen.**

**Interessenten, die ein Ferienhaus mit klar strukturierter Ausstattung, einem gepflegten Grundstück sowie moderner Technik suchen, finden hier eine attraktive Gelegenheit in einer ruhigen und zugleich naturnahen Lage.**

**Eine zeitnahe Besichtigung wird empfohlen, um einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieses Angebotes zu erhalten.**

**CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin**

## **Détails des commodités**

- ostseetypisches Haus in ruhiger Lage zwischen Ostseestrand und Achterwasser
- Reetdacheindeckung (Reparaturen 2024)
- Findlingsmauer im Eingangsbereich
- pflegeleichte Bepflanzung des Gartens mit Gräsern, Hecken und Rosen
- vollautomatische Beregnungsanlage
- hohe Privatsphäre im Garten auf Grund einer Einfriedung mit Heckenpflanzen
- Wallbox für Elektrofahrzeuge vorhanden
- Geräteschuppen mit Reeteindeckung (Neueindeckung 2024)
- das Objekt wird ohne jegliche Mietverträge übergeben und ist somit sofort und frei nutzbar
- Festwohnsitz und Vermietung an Feriengäste gestattet

**Auflistung der letzten Modernisierungsmaßnahmen:**

**2025 Überholung/Anstrich der Außenfassade (incl. Fenster+Türen)**

**2025 Optimierung Elektrik/Beleuchtung**

**2025 Wallbox - Installation**

**2025 Erweiterung Beregnungsanlage Garten**

**2024 Dach Haupthaus (Reparaturen Reet) und Nebengebäude (Neueindeckung)**

**2024 Einbau/Optimierung - Steuerung Heizungsanlage aus der Ferne**

**2022 Umbau und Malerarbeiten im Innenbereich**

**CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin**

## Tout sur l'emplacement

Zempin besticht als idyllische Küstengemeinde auf Usedom durch seine ruhige Atmosphäre und die naturnahe Lage, die Urlaubern ein harmonisches und erholsames Umfeld bietet. Trotz der überschaubaren Infrastruktur zeichnet sich die Region durch eine behutsame Balance zwischen ländlichem Charme und der Nähe zu größeren Städten wie Greifswald aus, die wichtige Dienstleistungen und attraktive Ausflugsziele bereithalten. Die geringe Bevölkerungsdichte und die friedvolle Umgebung schaffen ideale Voraussetzungen für ungestörte Erholung inmitten einer malerischen Küstenlandschaft.

Die unmittelbare Umgebung von Zempin überzeugt insbesondere Urlauber durch eine Vielzahl an Angeboten, die fußläufig erreichbar sind. So liegt der Strand nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und lädt zu entspannten Stunden am Meer ein. Für kulturelle und sportliche Aktivitäten stehen in den benachbarten Orten Zinnowitz und Koserow zahlreiche Veranstaltungen und Einrichtungen zur Verfügung, die mit dem Zug vom Bahnhof Zempin in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Diese Anbindung ermöglicht eine stressfreie und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Ergänzend dazu sorgen nahegelegene Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in Zinnowitz für eine angenehme Versorgung, die Besuchern ein rundum gelungenes Urlaubserlebnis bietet.

Für die Freizeitgestaltung bietet Zempin vielfältige Möglichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Urlaubern zugeschnitten sind. Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu aktiven Stunden im Freien ein. Das nahegelegene Sommerkino und kulturelle Veranstaltungen wie die Vineta Festspiele in Zinnowitz bereichern das Freizeitangebot und schaffen wertvolle Erlebnisse für Groß und Klein. Auch die kulinarische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants in fußläufiger Entfernung rundet das Urlaubsgefühl ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Zempin nur sieben Minuten zu Fuß entfernt, gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für alle Gäste.

Diese Kombination aus naturnahem Urlauben, verlässlicher Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Zempin zu einem besonders attraktiven Standort für Erholungssuchende, die Wert auf eine sichere, geborgene und gemeinschaftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Sie den idealen Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine unvergessliche Urlaubzeit zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 26257457 - 17459 Zempin**

## **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: 26257457 - 17459 Zempin**

## 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)**