

Loddin / Kölpinsee

# Strandnahe Eigentumswohnung mit Kamin und Sauna

CODE DU BIEN: 26257470

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 88,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee**

- **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: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26257470
Surface habitable	ca. 88,55 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2004
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	298.000 EUR
Type	Etage
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	Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	47.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.12.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## La propriété



CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## La propriété



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





CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## La propriété

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

UNSERE LEISTUNGEN
VP

**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 LEMPERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile

CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

## 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.



**CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee**

## **Une première impression**

Der Tag hat in dieser Wohnung einen bemerkenswert schönen Rhythmus. Morgens liegt das Schlafzimmer im östlichen Licht, wenig später wandert die Sonne auf den südöstlich ausgerichteten Balkon und begleitet das Frühstück im Freien. Mittags öffnet sich der Wohnbereich nach Süden, hell und großzügig, mit einem Kamin als ruhigem Mittelpunkt. Am Abend fällt die Sonne bis in das Bad mit Sauna, ein stiller Abschluss, der der Wohnung eine besondere Selbstverständlichkeit gibt.

Das Haus wurde 2004 fertiggestellt und präsentiert sich gepflegt. Die Wohnung selbst wurde 2025 vollständig renoviert und neu möbliert. Dadurch wirkt sie frisch, aufgeräumt und sofort stimmig, ohne ihre wohnliche Wärme zu verlieren. Der pflegeleichte Fliesenboden zieht sich als praktischer Begleiter durch den Alltag und bleibt gerade dort angenehm gelassen, wo Sand an Schuhen oder Badetüchern dazugehört.

Die Küche liegt nach Westen und ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Markengeräten ausgestattet.

**Highlight:** Auf den angrenzenden Balkon kann man die letzten Sonnenstrahlen bei einem Gläschen Wein genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen.

Der Wohnbereich bleibt der gesellige Mittelpunkt der Wohnung: hell über den Lauf des Tages, mit genügend Weite für entspannte Abende und einem Kamin, der dem Raum an kühleren Tagen eine gemütliche Wärme gibt. Der Balkon wurde 2019 saniert und ist durch seine Südost-Ausrichtung ein verlässlicher Platz für die ersten Sonnenstunden, für Kaffee, Zeitung und einen Blick hinaus, bevor der Tag Fahrt aufnimmt.

Auch das Umfeld im Haus wirkt angenehm überschaubar. Vier Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten bilden eine kleine Gemeinschaft, in der dauerhafte Vermietung, Eigennutzung und Ferienwohnungen nebeneinander bestehen.

Die Wohnung darf sowohl als Festwohnsitz genutzt als auch an Feriengäste vermietet werden, was ihrer Lage und ihrem Charakter eine ruhige Flexibilität verleiht, ohne den privaten Ton zu verlieren. Sie ist gepflegt, hell und frisch renoviert.

**CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee**

## Détails des commodités

- 2025 komplette Renovierung der Wohnung, einschließlich der Anschaffung neuer Möbel
- 2019 Sanierung des Balkons
- sehr helle Räume auf Grund des Verlaufes der Sonne sowie der bodentiefen Fenster
- Ausrichtung: Schlafzimmer Ost, Balkon: Süd/Ost, Wohnen: Süd, Bad mit Sauna: Süd/West, Küche: West
- mit der Sonne im Gesicht in den Tag starten, Sonne zum Frühstück auf dem Balkon, mittags im Wohnbereich
- am Abend mit der Sonne in der Sauna den Tag ausklingen lassen
- pflegeleichter Fliesenboden, besonders geeignet bei dieser sandigen Region
- ein Kamin befindet sich im großzügigen, hellen Wohnzimmer
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten sowie der Abendsonne auf den angrenzenden Balkon
- Festwohnsitz sowie die Vermietung an Feriengästen sind gestattet
- 4 Wohneinheiten (1 Dauervermietung, 1 Eigennutzung, Rest: Ferienwohnungen)
- die Haltestelle der UBB (Usedomer Bäderbahn) ist nur ca. 200 Meter entfernt

**CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee**

## **Tout sur l'emplacement**

Loddin, eingebettet in die idyllische Küstenlandschaft Usedom, besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage, die besonders Familien, Urlauber und Senioren ein behagliches und sicheres Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile, überschaubare Struktur aus, die Ruhe und Geborgenheit mit einer soliden Grundversorgung verbindet. Die Anbindung über die B111 sowie die Usedomer Inselbahn gewährleisten eine angenehme Erreichbarkeit der umliegenden Orte, während die unmittelbare Nähe zur Ostsee ein unvergleichliches Freizeit- und Erholungsangebot bereithält – ideal für Familien, Urlauber und Senioren, die Wert auf Lebensqualität und naturnahe Erlebnisse legen.

Die Lage in Loddin eröffnet Familien, Urlaubern und Senioren ein harmonisches Miteinander. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und gepflegten Parks lädt zu gemeinsamen Spaziergängen und entspannenden Stunden im Freien ein. Für die Kleinen befinden sich Spielplätze bereits in wenigen Gehminuten, sodass unbeschwerte Momente im Freien jederzeit möglich sind. Sportliche Aktivitäten werden durch nahegelegene Sportanlagen gefördert, die zu Bewegung und gesunder Freizeitgestaltung einladen. Der Kurpark, nur drei Minuten zu Fuß entfernt, bietet eine grüne Oase der Erholung für die ganze Familie sowie für Senioren und Urlauber, die Ruhe und Natur genießen möchten.

Für Familien, Urlauber und Senioren ist die medizinische Versorgung von großer Bedeutung: Fachärzte und eine Fachklinik sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Vineta-Apotheke sowie weitere medizinische Einrichtungen in der Nähe gewährleisten eine umfassende Betreuung. Auch die Bildungssituation ist familienfreundlich gestaltet: Kindergärten sind in angenehmer Gehweite vorhanden, während Grund- und weiterführende Schulen in den benachbarten Orten mit dem Bus oder der Usedomer Inselbahn gut erreichbar sind.

Die Nähe zur Bäderbahn-Haltestelle Kölpinsee, nur zwei Minuten zu Fuß, ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und erleichtert den Alltag erheblich.

Kulinarisch verwöhnt Loddin mit charmanten Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Ob ein gemütlicher Kaffee bei Manu's Büdel oder ein familiäres Essen im Terrassen- und Kellerrestaurant Nixe – die gastronomische Vielfalt bereichert das tägliche Leben und schafft Raum für gemeinsame Stunden. Auch die fußläufig erreichbaren Bars bieten angenehme Treffpunkte für entspannte Abende für alle Generationen.

Insgesamt bietet Loddin Familien, Urlaubern und Senioren ein einzigartiges Lebensumfeld,

**das durch seine naturnahe Lage, die sichere Gemeinschaft und die vielfältigen Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Menschen jeden Alters nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen, Senioren ihre wohlverdiente Ruhe genießen und Urlauber erholsame Tage verbringen können. Die Kombination aus Privatsphäre, Sicherheit und einer liebevollen Umgebung macht Loddin zu einem idealen Rückzugsort, der eine harmonische und zukunftsorientierte Lebensqualität für alle Generationen bietet.**

**CODE DU BIEN: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee**

## **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: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee**

## 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)**