

Trassenheide

Schwedenhaus mit sonnigen Garten und Glasveranda

CODE DU BIEN: 26257487



PRIX D'ACHAT: 548.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.575 m²

CODE DU BIEN: 26257487 - 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: 26257487 - 17449 Trassenheide

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26257487
Surface habitable	ca. 141 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	548.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Composants préfabriqués
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	102.60 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

La propriété



CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

La propriété



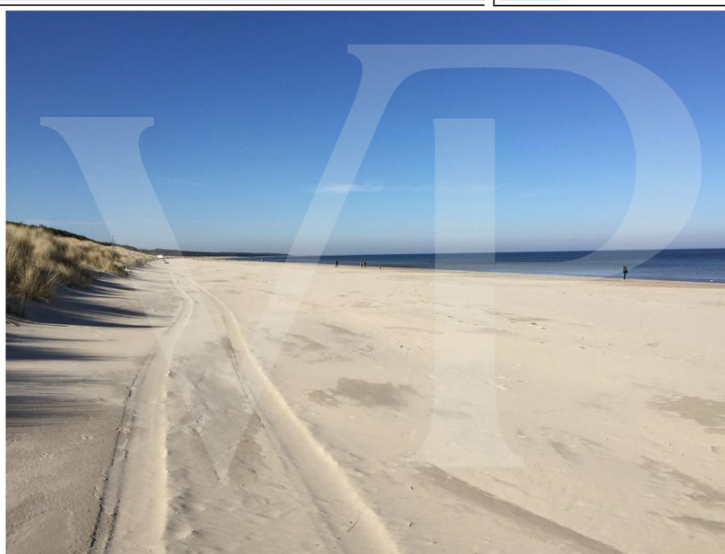
CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

La propriété



CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

La propriété



CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

La propriété

An advertisement for property valuation services. It features a woman in a blue suit standing in front of a large glass door, talking on a mobile phone and holding a tablet. The text "Bewertung Ihrer Immobilie" is prominently displayed. Below the title, there is a paragraph of text and a QR code in the bottom right corner.

**Bewertung
Ihrer Immobilie**

Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für Immobilienbewertung (DEKRA/WertCert®/PersCert®) und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich.



CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

La propriété

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

www.von-poll.com

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: 26257487 - 17449 Trassenheide

Une première impression

Nordische Gelassenheit, ein großzügiges Grundstück und die Frische der vergangenen Jahre prägen dieses Schwedenhaus aus dem Jahr 1994. Auf ca. 141 m² Wohnfläche bietet das Einfamilienhaus fünf Zimmer, drei Schlafzimmer, ein Büro/Gästezimmer und zwei moderne Bäder. Es liegt auf einem ca. 1.575 m² großen Grundstück und zeigt sich ruhig, gepflegt und modernisiert mit Blick auf Alltag, Komfort und Beständigkeit.

Die untere Etage wirkt hell, klar und spürbar erneuert. Im Zuge der großen Sanierung 2020 wurden die Böden komplett neu gefliest, Tapeten und Malerarbeiten frisch ausgeführt und auch die Fenster einbezogen. Abgehängte Decken mit integrierten Spots sorgen für ein zeitgemäßes Lichtbild.

Im Hauswirtschaftsraum schafft ein eigens für den Raum gebauten Schrank Ordnung dort, wo man sie im täglichen Betrieb besonders schätzt.

Im Zuge der großen Modernisierung wurden im Badezimmer Waschtisch, WC und Dusche erneuert.

Die moderne Einbauküche präsentiert sich in zeitgemäßem Design und ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet. Dank der großzügigen Fensterflächen wird der Raum mit viel Tageslicht geflutet und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss setzt sich der gepflegte Eindruck angenehm fort. Neuer Teppich, frische Tapeten und Malerarbeiten bis zu den Fenstern schaffen eine ruhiges, wohnliches Raumgefühl.

Das Badezimmer wurde auch auf dieser Etage vollständig erneuert und ergänzt die drei Schlafräume auf komfortable Weise.

Ein besonderes Highlight ist das separate Ankleidezimmer, das Funktionalität und gehobenen Wohnkomfort auf ideale Weise vereint.

Auch Haustechnik und äußere Hülle wurden konsequent gepflegt. Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen für gleichmäßige Wärme. 2022 erhielt das Haus eine komplette Dachreinigung; Regenrinnen und Fallrohre wurden erneuert, die Fassade vollständig überarbeitet und neu gestrichen. Die Terrasse wurde 2023 komplett neu angelegt und wird von einer Aluminiumüberdachung mit 16 mm Echtglas geschützt. So entsteht ein geschützter Platz im Freien, mit weitem Blick in das große Grundstück.

So steht dieses Haus heute mit einer angenehm klaren Balance da: gewachsen und zugleich erneuert, großzügig und dennoch überschaubar, technisch gepflegt und atmosphärisch warm.

CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

Détails des commodités

- charmantes Schwedenhaus mit Sonne den ganzen Tag
- große Sanierung im Jahr 2020

untere Etage:

- komplett neu gefliest
- neue Tapeten und Malerarbeiten, inklusive Fenster
- Sensoren für Fußbodenheizung
- Waschbecken, WC und Dusche neu
- Küche komplett neu
- HWR Schrank neu
- Decke abgehangen und Spots integriert, entsprechend neue Verkabelung

obere Etage:

- Teppich neu verlegt
- neue Tapeten und Malerarbeiten inklusive Fenster
- Badezimmer komplett neu
- Dachboden begehrbar ausgebaut

2022

- komplette Dachreinigung
- Regenrinnen und Fallrohre neu
- Fassade komplett neu überarbeitet und gestrichen
- Terrassenüberdachung Aluminium mit 16 mm Glas

2023

- die ca. 60 m² große Terrasse komplett neu angelegt

CODE DU BIEN: 26257487 - 17449 Trassenheide

Tout sur l'emplacement

Trassenheide, eingebettet auf der sonnenverwöhnten Insel Usedom, besticht durch seine idyllische Küstenlage und eine harmonische Verbindung von Natur und Lebensqualität. Diese charmante Gemeinde mit weniger als 1.000 Einwohnern bietet eine ruhige, sichere Umgebung, die besonders Familien anspricht, die Wert auf eine naturnahe und erholsame Wohnatmosphäre legen. Trotz der überschaubaren Größe überzeugt Trassenheide mit einer soliden Infrastruktur und einer regionalen Anbindung, die den Alltag angenehm gestaltet und zugleich die Nähe zur Ostsee und den umliegenden Naturschutzgebieten sichert.

Die Lage zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Umgebung aus, in der auch Kinder unbeschwert aufwachsen können. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie die nahegelegene Piratenbucht und die Piraten-Insel-Usedom, laden zu spielerischen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive, gesunde Lebensweise. Sportbegeisterte Familien finden in unmittelbarer Nähe vielfältige Angebote, die Bewegung und Gemeinschaftssinn fördern. Die fußläufig erreichbaren Parks bieten zudem Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Familienausflüge in der Natur.

Für Familien mit Kindern ist die Versorgung mit Bildungseinrichtungen in der Umgebung von großer Bedeutung. In etwa 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, befinden sich verschiedene Schulen und Kindergärten in Zinnowitz und Karlshagen, die eine hochwertige und vielseitige Bildung gewährleisten. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken, sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl und eine umfassende gesundheitliche Betreuung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien in nur 6 bis 8 Minuten Fußweg sowie zwei Bahnhöfe in etwa 12 bis 13 Minuten erreichbar, was Familien flexible Mobilität garantiert.

Die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung bereichert das familiäre Lebensgefühl und lädt zu genussvollen Momenten ein. Supermärkte wie Netto sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem Notwendigen für den täglichen Bedarf.

Trassenheide bietet somit ein behütetes und naturnahes Zuhause für alle, die Wert auf eine sichere Umgebung, vielfältige Freizeitangebote und eine verlässliche Infrastruktur legen. Hier verbinden sich Ruhe, Lebensqualität und Gemeinschaft zu einem harmonischen Lebensraum, der den Grundstein für eine glückliche Zukunft legt.

CODE DU BIEN: 26257487 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26257487 - 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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com