Karlshagen

# Pompe à chaleur ! Spacieux appartement de 3 pièces sur Strandweg (App. 8)

***CODE DU BIEN: 21257206***

**PRIX D'ACHAT:** 306.432 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 72,96 $m^2$ • **PIÈCES:** 3

**CODE DU BIEN: 21257206 - 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: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 21257206 |
| Surface habitable | ca. 72,96 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 3 |
| Chambres à coucher | 2 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2004 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 306.432 EUR |
| Type | Appartement |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2022 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 24.02.2025 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 63.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | B |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2004 |

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

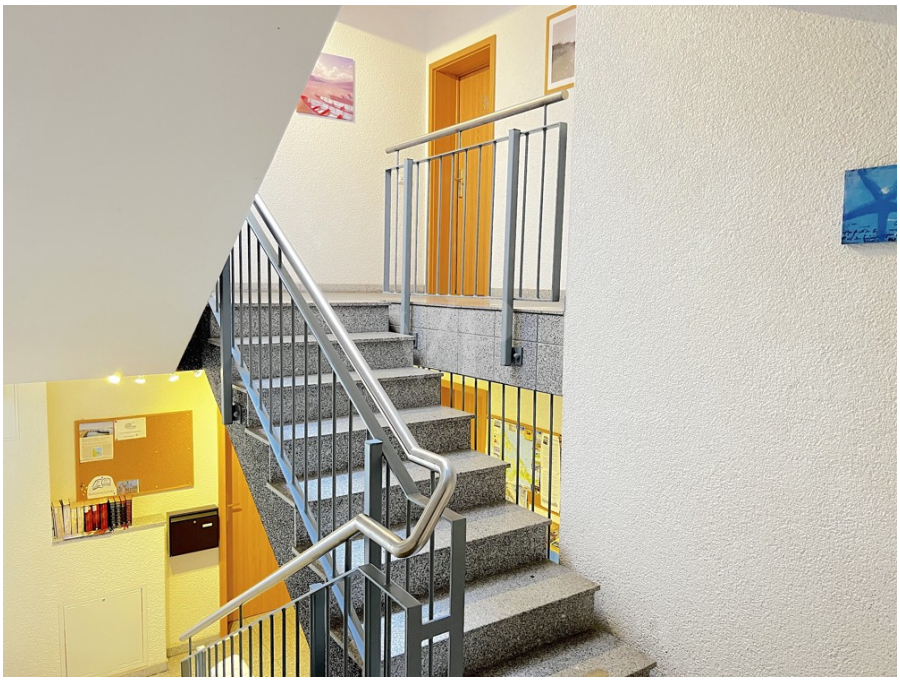
# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

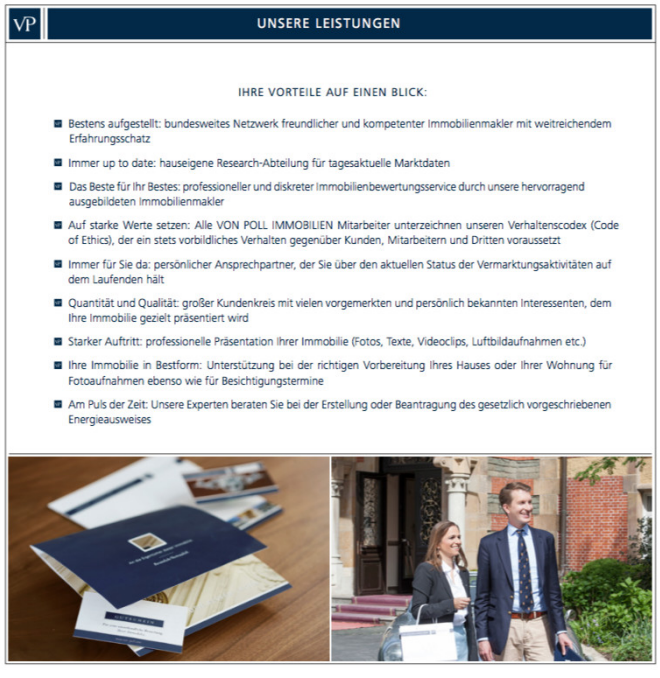
# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# Une première impression

Situé dans un quartier résidentiel calme et arboré, cet immeuble de 10 appartements bien entretenu comprend 10 logements. Le centre-ville est à seulement 15 minutes à pied, et la plage de sable fin en pente douce est à environ 15 minutes (environ 1000 mètres) à travers une forêt côtière idyllique. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-eau, complétée par une chaudière à gaz moderne par temps froid. Un système solaire thermique sur le toit fournit l'eau chaude sanitaire. Construit en 2004 selon des méthodes de construction robustes, l'immeuble a bénéficié d'un entretien régulier et sa façade a été repeinte dans une teinte claire en 2022. Agencement de cet appartement ensoleillé d'environ 73 m² : deux chambres lumineuses, un séjour spacieux avec coin repas, une cuisine ouverte attenante entièrement équipée, une salle de bains avec raccordement pour lave-linge, un couloir spacieux et un balcon d'environ 5 m² exposé plein sud. Une cuisine équipée et une place de parking sont incluses dans le prix de vente, de même que le mobilier. L'appartement peut être utilisé à des fins résidentielles ou touristiques. Quatre autres appartements de l'immeuble sont également à vendre.

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# Détails des commodités

- lichtdurchflutete Räume auf Grund der Südlage
- zwei Schlafzimmer
- Südbalkon
- offene, voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- geräumiger Flur
- wenige Meter durch den Wald bis zum Strand
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Solaranlage zum Warmwasserbereitung
- Wärmepumpe
- Süd/Ost Lage

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# Tout sur l'emplacement

Karlshagen

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Insel Usedom!
Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie Sonnenuntergänge am Achterwasser, Wein auf der Seebrücke oder fangfrischen Fisch in einem Hafen genießen möchten - hier sind Sie richtig!
Nur 2,5 Autostunden von Berlin entfernt, befindet sich im Norden Usedoms, zwischen den Orten Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründetete, Karlshagen.
Das Ostseebad besticht durch seine Vielseitigkeit. Ganz gleich ob Angler, Bootsfahrer, Naturliebhaber, Abenteuerlustige oder klassische Strandurlauber - hier kommen alle auf Ihre Kosten. Eingebettet in kiefernreiche Wälder bietet der Ort seinen Einwohnern und Gästen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Gaststätten, Ärzte und Bildungseinrichtungen. Ein Bahnhof der Usedomer Bäderbahn schließt Karlshagen an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. Der 80 Meter breite Sandstrand und ein schöner Yachthafen am Peenestrom runden den maritimen Charme des Erholungsortes ab.

Usedom ist die zweitgrößte Insel Deutschlands und gilt als eine der sonnenreichsten Regionen des Landes. Lange Sandstrände, unberührte Naturgebiete, grüne Alleen und charmante Fischerdörfer prägen das Bild der Insel. Die Seebäderstrecke von Peenemünde bis Ahlbeck - Polen und das beeindruckende Achterland mit der Stadt Usedom haben eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten zu bieten. Besonders sehenswert sind die 13 Binnenseen und Landschaftsschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, nämlich der Streckelsberg bei Koserow und der Golm im südlichen Teil der Insel. Sportlich betätigen kann man sich auf langen Rad- und Wanderwegen, beim Surfen, Reiten oder Golfen. Im Winter begeistert Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit dem Flugzeug, Auto oder Schiff bestens erreichbar.

Auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann durch seine kulturelle und architektonische Vielfalt sowie der Lage zwischen Rügen und Usedom beeindrucken. Besonders sehenswert ist die durch mittelalterliche Backsteingotik geprägte Altstadt. Das Herzstück bildet der Markplatz, um den sich imposante Giebelhäuser reihen. Der

Museumshafen gilt mit seinen 50 Schiffen als größter Museumshafen Deutschlands und ist ein Ausflugsziel für Jung und Alt. Erwähnenswert ist außerdem die Ernst-Moritz-Arndt-Universität, die eine der ältesten Universitäten der Welt ist. Darüber hinaus findet man in Greifswald zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Gastronomieangebot. Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

**CODE DU BIEN: 21257206 - 17449 Karlshagen**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.2.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 21257206 - 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

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

www.von-poll.com