

Karlshagen

Προσοχή σε όλους τους καπετάνιους αναψυχής! Τυπική εξοχική κατοικία στη μαρίνα της Βαλτικής Θάλασσας

Αριθμός ακινήτου: 23257325



www.von-poll.com

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 549.900 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 121,47 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 701 m²

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	23257325	Τιμή αγοράς	549.900 EUR
Επιφάνεια	ca. 121,47 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Τετράριχτη στέγη	Έτος ανακαίνισης	2024
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 10 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	2013		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	74.20 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.03.2034	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2012

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



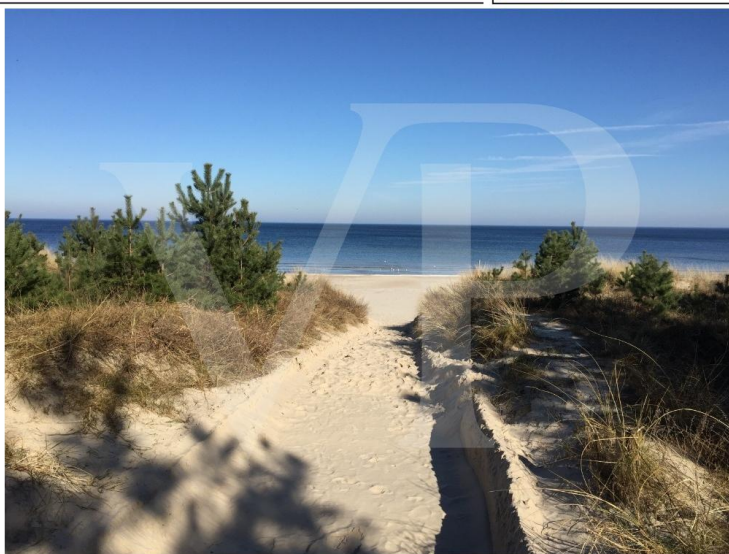
Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο



ROBINSON-SAFARI

Ein Unternehmen der
Immobilien GST
Insel Usedom/Greifswald
Inh. Jörg Stempner
Hauptstraße 10 • 17449 Karlshagen



+ 49 176 32594989

info@robinson-safari.de

Alle Touren als Gutschein erhältlich!

Weihnachten • Geburtstage • Events • individuell



Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

www.von-poll.com

KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG

VON POLL

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.



GUTSCHEIN
Für eine unverbindliche Bewertung
Ihrer Immobilie.
www.von-poll.com


Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο

VP
UNSERE LEISTUNGEN


IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

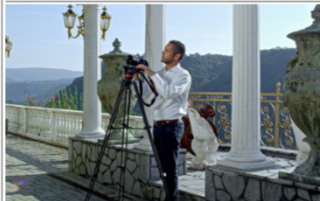

- Bestens aufgestellt: bundesweites Netzwerk freundlicher und kompetenter Immobilienmakler mit weitreichendem Erfahrungsschatz
- Immer up to date: hauseigene Research-Abteilung für tagesaktuelle Marktdaten
- Das Beste für Ihr Bestes: professioneller und diskreter Immobilienbewertungsservice durch unsere 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, aufgabenstarke 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

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο

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

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Το ακίνητο

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.



Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η σχεδόν καινούργια, υψηλών προδιαγραφών εξοχική κατοικία ολοκληρώθηκε το 2013 και ανακαινίστηκε εκτενώς το 2024. Με συνολική επιφάνεια 120 τ.μ., προσφέρει άφθονο χώρο για χαλαρωτικές διαμονές στις ακτές της Βαλτικής Θάλασσας. Βρίσκεται σε ένα ήσυχο αδιέξοδο κατά μήκος ενός ιδιωτικού δρόμου, το σπίτι απέχει λίγα μόλις βήματα από το λιμάνι, εξασφαλίζοντας ηρεμία και εγγύτητα στο νερό. Το σπίτι διαθέτει συνολικά πέντε δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τριών υπνοδωματίων, δύο μπάνιων και μιας σκεπαστής, ηλιόλουστης βεράντας με πρόσβαση από την τραπεζαρία. Το ισόγειο περιλαμβάνει μια ευρύχωρη τραπεζαρία με ανοιχτή κουζίνα, αίθουσα τηλεόρασης, ένα υπνοδωμάτιο ή γραφείο με ιδιωτικό μπάνιο με μπανιέρα και ξεχωριστό WC. Αυτό το επίπεδο υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις το 2024, συμπεριλαμβανομένων νέων χρωμάτων, νέων δαπέδων και εσωτερικών θυρών, καθώς και εγκατάστασης νέας κουζίνας. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν δύο υπνοδωμάτια, το ένα με διπλανό γκαρνταρόμπα, ένα ευρύχωρο ντους με σάουνα και ένα επιπλέον ξεχωριστό WC. Το σπίτι διαθέτει πολυτελή χαρακτηριστικά, όπως τζάκι με γυάλινη πρόσοψη που είναι ορατό από την τραπεζαρία και το σαλόνι/τζάκι, καθώς και μια μοντέρνα, καινούργια εντοιχισμένη κουζίνα. Ο κήπος που απαιτεί λίγη συντήρηση είναι φυτεμένος με τυπικά φυτά της Βαλτικής Θάλασσας, όπως χόρτα, και προσφέρει μια ζεστή ατμόσφαιρα για χαλάρωση. Το ακίνητο είναι πλήρως περιφραγμένο και προσφέρει μέγιστη ιδιωτικότητα χάρη σε έναν πυκνό φράχτη οξιάς. Ένα υπόστεγο κήπου/υπόστεγο ποδηλάτων, ένα στέγαστρο αυτοκινήτου και μια επιπλέον θέση στάθμευσης είναι διαθέσιμα για τους κατοίκους. Το σπίτι διαθέτει επίσης ξεχωριστό βοηθητικό/λεβητοστάσιο με εξωτερική πρόσβαση, εξοπλισμένο με πλυντήριο ρούχων και στεγνωτήριο, και μια ελκυστική τεχνητή ξύλινη στέγη. Συνολικά, αυτό το ακίνητο προσφέρει όλα όσα χρειάζονται για μια χαλαρωτική και άνετη διαμονή. Χάρη στα υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά του, την ήσυχη

τοποθεσία και τον ιδιωτικό κήπο, η εξοχική κατοικία είναι ιδανική ως καταφύγιο για όσους αναζητούν χαλάρωση. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν την ευκαιρία να αποκτήσουν μια σύγχρονη και καλοδιατηρημένη εξοχική κατοικία σε μια ελκυστική τοποθεσία.

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Ostseestrand nur ca. 1800 m entfernt
- Yachthafen nur ca. 300 m entfernt
- Einbauküche 2024 neu
- Fußboden 2024 neu
- Zimmertüren EG 2024 neu
- Bad EG 2024 neu
- Malerarbeiten 2024
- gläserner Kamin (Ansicht von Esszimmer und Wohnzimmer/Kaminzimmer)
- ein Raum en Suit (mit Badewanne) im EG auch als Büro nutzbar
- separates WC im EG
- Duschbad mit Sauna im OG
- zusätzliches separates WC im OG
- zwei Schlafzimmer im OG
- Ankleidezimmer im OG
- windgeschützte, sonnige Terrasse
- Sackgassenlage entlang einer Privatstraße am Hafen
- Privatsphäre mit hohem Erholungsfaktor
- Sichtschutz durch dicht bewachsene Buchenhecke
- voll eingezäunt daher hunde- und kindersicher
- Geräte- bzw. Fahrradschuppen auf dem Grundstück
- Carport und ein weiterer PKW Stellplatz
- pflegeleichter Garten mit ostseetypischen Pflanzen
- separater Hauswirtschaftsraum/ Heizungsraum mit Waschmaschine und Trockner
- ausschließlich Eigengenutzt
- langlebige und optisch ansprechende Kunstreet- Dacheindeckung
- die Immobilie wird Teilmöbliert verkauft

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Όλα για την τοποθεσία

Karlshagen

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands: 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 Usedom, 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 kleiner 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.

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

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.

Αριθμός ακινήτου: 23257325 - 17449 Karlshagen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60

E-Mail: usedom@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com