

Trassenheide

# Ostseetypisches Ferienhaus am Ortsrand von Karlshagen

????????? ??????????: 24257362

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 489.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 632 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ??? ??????

|                                |                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| ???????? ??????????            | 24257362                                  |
| ???????????                    | ca. 112 m²                                |
| ????????????? ???              | ????????? ?? ??<br>?????????              |
| ?????????                      | 5                                         |
| ????????????? ???<br>????????? | 4                                         |
| ?????????                      | 2                                         |
| ????? ?????????????            | 2009                                      |
| ?????? ?????????????           | 2 x ?????????????<br>?????? ????????????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 489.000 EUR                                                                           |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 0 m²                                                                              |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????                     |

??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                               |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | GAS                         | ??????? ???????<br>????????????               | 69.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.09.2025                  | ????????????<br>??????????????<br>??????????? | A             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      |                                               |               |

??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ???????



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????? : 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????? : 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????? : 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ?????????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ?????????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????



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



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

???????? ?????????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ?????????



## 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



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????

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)

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.



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????

VP
UNSERE LEISTUNGEN

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

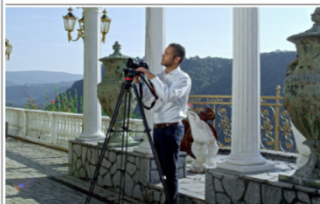
- Bestens aufgestellt: bundesweites Netzwerk freundlicher und kompetenter Immobilienmakler mit weitreichendem Erfahrungsschatz
- Immer up to date: hauseigene Research-Abteilung für tagesaktuelle Marktdaten
- Das Beste für Ihr Bestes: professioneller und diskreter Immobilienbewertungsservice durch unsere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




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




???????? ?????????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ?????????

#### 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

??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?? ????????

### 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.



??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

??? ?????? ??????????

Dieses gepflegte Ferienhaus, am Ortsrand von Karlshagen, bietet eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 632 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2010 fertiggestellt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie wurde ausschließlich von den Besitzern eigengenutzt. Mit insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet diese Immobilie ausreichend Platz für die ganze Familie oder auch für Freunde, die zu Besuch kommen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Ausstattung des Hauses ist gehoben und bietet Komfort auf hohem Niveau. Solarthermie wird zur Warmwasserbereitung genutzt und Außenjalousien an allen Fenstern sorgen für Privatsphäre und Sonnenschutz. Ein Glasfaseranschluss im Haus ermöglicht schnelles Internet für Arbeiten im Homeoffice oder für Entertainment. Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden, der als Abstellmöglichkeit genutzt werden kann. Der pflegeleichte Garten verfügt über einen Rasenmähroboter und ein Gartenhaus für Gartengeräte. Zur Immobilie gehören 2 Stellplätze für Autos auf dem voll eingezäunten Grundstück. Die ruhige Lage am Ortsanfang von Karlshagen an einer Privatstraße sorgt für Erholung und Entspannung. Für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsgrundstücke im Wohngebiet "Hasenwinkel", sowie für anfallende Energiekosten z.B. für die Beleuchtung und für den Winterdienst der Privatstraße wird aktuell jährlich ein Betrag in Höhe von ca. 240 Euro pro Eigentümer berechnet. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Haus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

?????????????? ???? ?????????

- Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- Außenjalousien an allen Fenstern
- Fußbodenheizung
- zusätzliche Abstellmöglichkeiten auf dem Dachboden
- Glasfaseranschluss im Haus
- Rasenmäroboter
- pflegeleichter Garten
- Gartenhaus
- 2 Stellplätze für Autos
- voll eingezäuntes Grundstück
- Ruhige Lage am Ortsanfang von Karlshagen an einer Privatstraße

??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

??? ??? ??? ???????????

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 Karlshagen und Zinnowitz gelegen, der Ort Trassenheide. 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 den Ort an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. 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.

??????? ???????: 24257362 - 17449 Trassenheide

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2025. Endenergiebedarf beträgt 69.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist A.

??????? ?????????: 24257362 - 17449 Trassenheide

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 ????? Usedom / Greifswald

E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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