

Trassenheide

Βιώσιμη νησιώτικη κατοικία με ευέλικτα χαρακτηριστικά και ενεργειακή αντίληψη

Αριθμός ακινήτου: 25257414



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 549.900 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 132 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 696 m²

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

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

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25257414
Επιφάνεια	ca. 132 m ²
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	2005
Χώρος στάθμευσης	3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	549.900 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2025
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική ζήτηση ενέργειας	47.40 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	30.01.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

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: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο

VON POLL
IMMOBILIEN®

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: 25257414 - 17449 Trassenheide

Το ακίνητο

VP
UNSERE LEISTUNGEN

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:


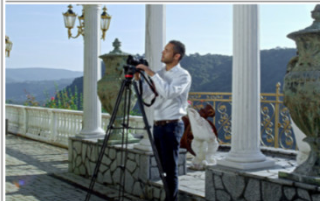
- Bestens aufgestellt: bundesweites Netzwerk freundlicher und kompetenter Immobilienmakler mit weitreichendem Erfahrungsschatz
- Immer up to date: hauseigene Research-Abteilung für tagesaktuelle Marktdaten
- Das Beste für Ihr Bestes: professioneller und diskreter Immobilienbewertungsservice durch unsere 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 VON POLL
- 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: 25257414 - 17449 Trassenheide

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: 25257414 - 17449 Trassenheide

Μια πρώτη εντύπωση

Πωλείται μια καλοδιατηρημένη μονοκατοικία, κατασκευασμένη το 2005, με εμβαδόν περίπου 132 τ.μ., σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο περίπου 696 τ.μ. Το κτίριο συντηρείται συνεχώς από την κατασκευή του και πρόσφατα υποβλήθηκε σε εκτεταμένο εκσυγχρονισμό. Το ακίνητο διαθέτει μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση με συνολικά πέντε δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τριών υπνοδωματίων, ενός ευρύχωρου πλήρους μπάνιου και μιας τουαλέτας επισκεπτών. Το ισόγειο είναι ανοιχτό και φιλόξενο, με κουζίνα που ρέει άψογα στο σαλόνι και την τραπεζαρία. Αυτός ο γενναιόδωρος χώρος καθιστικού προσφέρει άμεση πρόσβαση σε δύο βεράντες και στον καλοδιατηρημένο κήπο, όπου μια ξεχωριστή σάουνα με σάουνα και υδρομασάζ προσκαλεί για χαλάρωση. Ένα στέγαστρο αυτοκινήτου παρέχει ασφαλή και αδιάβροχη στάθμευση για ένα αυτοκίνητο. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στον εξωτερικό χώρο περιλαμβάνουν τα σιντριβάνια κήπου και ένα υπόστεγο κήπου που προσφέρει άφθονο αποθηκευτικό χώρο. Το ακίνητο είναι εξοπλισμένο με εξωτερικά ρολά σε όλο το ισόγειο, παρέχοντας πρόσθετη άνεση. Ο επάνω όροφος περιλαμβάνει τρία υπνοδωμάτια και ένα ευρύχωρο κυρίως μπάνιο. Η σοφίτα είναι πλήρως εξοπλισμένη και μπορεί να χρησιμοποιηθεί είτε ως επιπλέον υπνοδωμάτιο είτε ως γραφείο. Η ενεργειακή απόδοση του σπιτιού βελτιώθηκε σημαντικά το 2023 με την εγκατάσταση μιας νέας αντλίας θερμότητας με πηγή αέρα. Εγκαταστάθηκε επίσης ένα φωτοβολταϊκό σύστημα, το οποίο ανακαινίστηκε μερικώς το 2024. Το κτίριο θερμαίνεται με ενδοδαπέδια θέρμανση, εξασφαλίζοντας άνετη ζεστασιά κατά τους ψυχρότερους μήνες. Μια σύνδεση πλυντηρίου ρούχων βρίσκεται στο βοηθητικό δωμάτιο στο ισόγειο. Μια νέα πύλη κήπου και ένας δρόμος, που ολοκληρώθηκαν την άνοιξη του 2025, εξασφαλίζουν ιδιωτικότητα. Το ακίνητο βρίσκεται σε μια ήσυχη τοποθεσία, προσφέροντας υψηλό βαθμό χαλάρωσης. Βρίσκεται σε μια περιοχή εξοχικών κατοικιών. Έχει ήδη υποβληθεί αίτηση για τροποποίηση του χωροταξικού σχεδίου για μόνιμη κατοικία και απαιτείται μόνο

έγκριση από τον δήμο. Επί του παρόντος, περίπου 55 ακίνητα κατοικούνται μόνιμα. Οι κάτοικοι είναι επίσημα εγγεγραμμένοι και ανεκτοί στον δήμο Trassenheide. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει την άνεση με τη σύγχρονη ενεργειακή απόδοση και τις ποικίλες δυνατότητες εξωτερικού χώρου, καθιστώντας το μια ελκυστική επιλογή για ζευγάρια ή μικρές οικογένειες που αναζητούν το σπίτι των ονείρων τους στο νησί Usedom. Κλείστε ένα ραντεβού επίσκεψης τώρα για να δείτε τις ιδιότητες αυτού του ακινήτου μόνοι σας. Αυτό το σπίτι σας προσφέρει όχι μόνο ένα σπίτι, αλλά και πολλές ευκαιρίες για προσωπική ανάπτυξη σε ένα ευχάριστο περιβάλλον διαβίωσης.

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Einbau einer neuen Wärmepumpe 2024
- Photovoltaik
- Außenrolläden im Erdgeschoss
- Brunnen im Garten
- Carport
- Waschmaschinen Anschluss im HWR
- Frühjahr 2025: neues Gartentor und neue Toreinfahrt
- in einem separaten Gebäude befindet sich die Sauna und ein Whirlpool

EG:

- Gästetoilette
- HWR mit Waschmaschinenanschluss
- offene Küche
- heller, geräumiger Wohn- Essbereich mit Kamin
- direkter Zugang vom Essbereich auf die Terrasse, dem Garten und ins Saunahaus

1. OG

- 3 Zimmer, eines davon ist ein Durchgangszimmer
- 1 geräumiges Vollbad

DG

- voll ausgebaut als Schlafzimmer oder Büro nutzbar

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Όλα για την τοποθεσία

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 Usedoms, 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.

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Αριθμός ακινήτου: 25257414 - 17449 Trassenheide

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