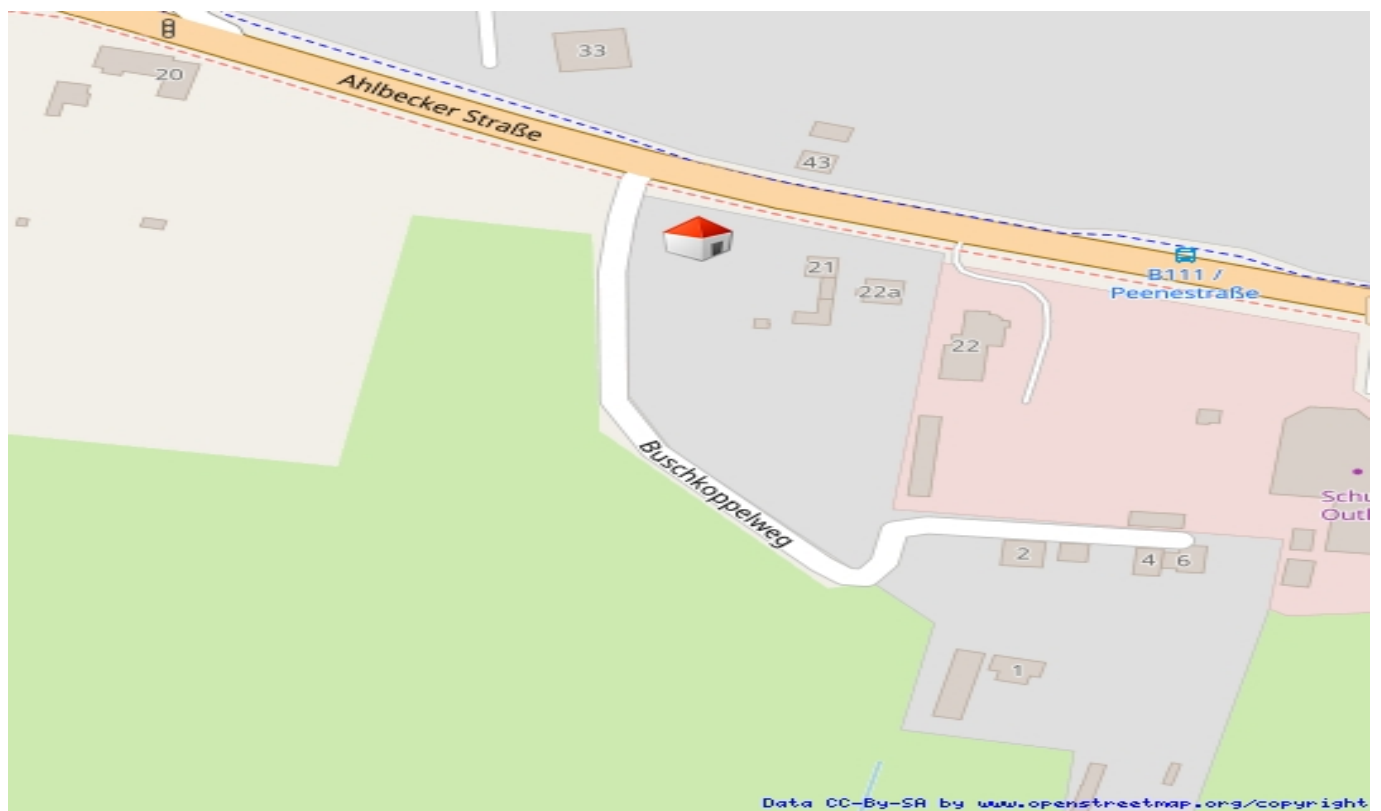


Zinnowitz

Großzügige Grundstücke für vielseitige Nutzung

???????? ?????: 25257442



???? ?????: 1.580.000 EUR • ????? ??: 16.844 m²

??????? ???????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

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

??????? ?????????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

?? ??? ??????

??????? ??????????	25257442	????? ???????	1.580.000 EUR
		?????	?????????
		????????????????	
		???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ??????????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

?? ?????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

??????? ???????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

?? ????????



??????? ???????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

?? ????????



www.von-poll.com

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

www.von-poll.com

www.von-poll.com

???????? ?????????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

?? ????????



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.



??????? ?????????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

?? ????????

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

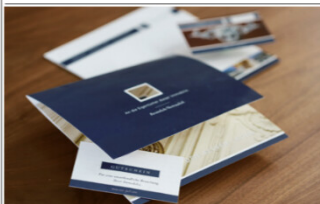


VP

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



??????? ???????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

?? ????????

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



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

???????? ?????????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

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.



??????? ???????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

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

Planungsrechtliche Auskunft

Ostseebad Zinnowitz, Flur 5, Flurstücke 28/7 und 28/10

Die Flurstücke 28/7 und 28/10 der Flur 5 im Ostseebad Zinnowitz befindet sich außerhalb der Grenzen der 2. Ergänzung der 1. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundungen und Erweiterungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil des Ostseebades Zinnowitz - südlich der Bahnstrecke Wolgast-Ahlbeck und sind somit planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz ist das Flurstück 28/7 der Flur 5 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Flurstück 28/10 der Flur 5 ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan ist die Ausweisung der Flurstücke 28/7 und 28/10 als gemischte Baufläche vorgesehen. Wann das Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein wird, kann nicht gesagt werden.

Außerdem befindet sich das Flurstück 28/10 der Flur 5 im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 43 für das „Mischgebiet an der Ahlbecker Straße“ der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz und innerhalb der Veränderungssperre i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 43 „Mischgebiet an der Ahlbecker Straße“.

Ein konkreter Bebauungsplanentwurf liegt noch nicht vor.

weiterhin befinden sich beide Flurstücke zum Teil innerhalb der Werbeanlagensatzung der Gemeinde Ostseebad Zinnowitz.

Die Satzungen und der wirksame Flächennutzungsplan sind auf der Homepage unter www.amtusedomnord.de veröffentlicht.

??????? ???????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

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

Erweiterung, Neuansiedlung bedeutet, dass die Fläche in ihrer Nutzung gemäß der Objektart erweitert wird und eine Fertigstellung absehbar ist.

Zum Verkauf stehen nachfolgend genannte Grundstücke:

Kreis Vorpommern-Greifswald,

Amt Usedom- Nord,

Gemeinde Zinnowitz, Ostseebad

Wohnbaufläche-Erweiterung, Neuansiedlung ca. 4.141 qm

Wohnbaufläche ca. 1.460 qm

Wohnbaufläche-Erweiterung, Neuansiedlung ca. 3.453 qm

Grünland ca. 4.894 qm

Grünland ca. 2.896 qm

??????? ???????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

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

Zinnowitz präsentiert sich als eine herausragende Investitionsadresse an der malerischen Küste Mecklenburg-Vorpommerns. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil älterer Bewohner, was eine konstante Nachfrage nach ruhigen und hochwertigen Wohnimmobilien garantiert. Die moderne Infrastruktur, kombiniert mit einer exzellenten Anbindung über Schiene, Straße und den nahegelegenen Flughafen, schafft ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertentwicklung. Strenge Bauvorschriften und begrenztes Bauland sichern zudem die Exklusivität des Immobilienmarktes, der sich durch überdurchschnittliche Preise und kontinuierliches Wachstumspotenzial auszeichnet. Die lokale Wirtschaft, geprägt von stabilen Branchen wie dem Gesundheitswesen, dem Dienstleistungssektor und dem Bauwesen, unterstützt die solide Nachfrage und unterstreicht die Attraktivität für Kapitalanleger.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Netto, Edeka und Lidl in nur wenigen Gehminuten zur Verfügung, wobei der Netto Marken-Discount beispielsweise in nur drei Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die gesundheitliche Versorgung ist durch nahegelegene Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet; so sind beispielsweise die Sertürner-Apotheke und die Praxis für Allgemeinmedizin Timo Hänsch in weniger als sechs Minuten zu Fuß erreichbar. Kulinarisch und kulturell bereichert das vielfältige gastronomische Angebot mit Restaurants, Cafés und Bars in unmittelbarer Nähe das Lebensgefühl, während Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Parks, Sportplätze und das Clubkino Zinnowitz, in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch den Bahnhof Zinnowitz, der in etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist, sowie mehrere Buslinien ergänzt, was eine flexible Mobilität sicherstellt.

Für Investoren bietet Zinnowitz somit ein äußerst attraktives Umfeld: Die Kombination aus stabiler Nachfrage, hochwertiger Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten schafft ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial. Die Lage garantiert nicht nur eine sichere Kapitalanlage, sondern auch eine langfristig positive Entwicklung des Immobilienwertes in einem exklusiven und begehrten Marktsegment

??????? ???????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

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

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.

???????? ??????????: 25257442 - 17454 Zinnowitz

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

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

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60

E-Mail: usedom@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com