

Karlshagen

## Figyelem minden szabadidos kapitánynak! Tipikus balti-tengeri nyaraló a kikötőben

VP azonosító: 23257325



VÉTELÁR: 549.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121,47 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 701 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Áttekintés

VP azonosító	23257325
Hasznos lakótér	ca. 121,47 m <sup>2</sup>
Teto formája	Konytteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2013
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	549.900 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.03.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	74.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2012



VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

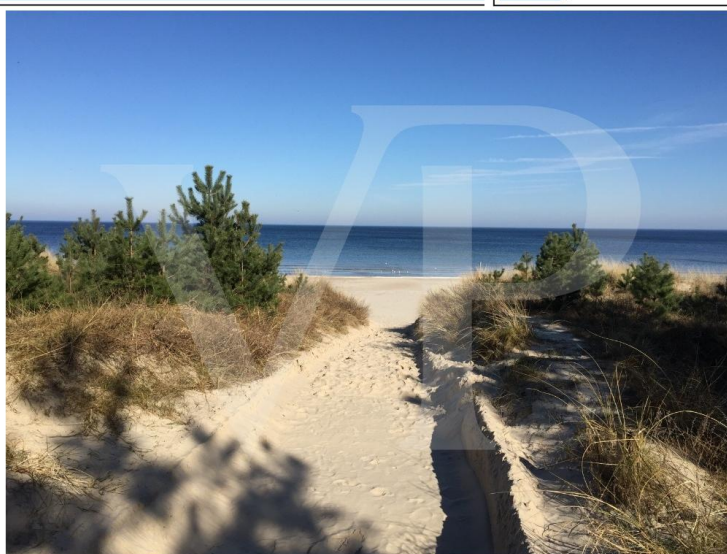
## Az ingatlan





VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



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



**Wir zeigen Ihnen,  
warum sich ein  
Immobilienkauf auf der  
Sonneinsel Usedom  
lohnt.**



VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan

### 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



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

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

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan

### KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG

VP

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.



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 azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan

### 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

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan

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.





VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Az első benyomás

Ez a szinte új, igényes nyaraló 2013-ban készült el, és 2024-ben teljes körűen felújították. A teljes lakóterület 120 m<sup>2</sup>, így bőséges helyet kínál a pihentető tartózkodáshoz a Balti-tenger partján. Egy csendes zsákutcában, egy magánút mentén található a ház, mindössze pár lépésre a kikötőtől, biztosítva a nyugalmat és a víz közelségét. A házban összesen öt szoba található, köztük három hálószoba, két fürdőszoba és egy fedett, napos terasz, amely az étkezőből közelíthető meg. A földszinten egy tágas étkező található amerikai konyhával, egy TV-szoba, egy hálószoba vagy iroda saját fürdőszobával (káddal), valamint egy külön WC. Ez a szint 2024-ben átfogó felújításon esett át, beleértve az új festést, az új padlóburkolatot és a belső ajtókat, valamint egy új konyha beépítését. Az emeleten két hálószoba található, az egyikhez egy gardrób tartozik, egy tágas zuhanyzós fürdőszoba szaunával, és egy további külön WC. A ház exkluzív felszereltséggel rendelkezik, beleértve az étkezőből és a nappaliból/kandallóból látható üvegfalú kandallót, valamint egy modern, új, beépített konyhát. Az alacsony karbantartási igényű kert tipikus balti-tengeri növényekkel, például fufélékkel van beültetve, és hangulatos légkört biztosít a kapcsolódáshoz. Az ingatlan teljesen bekerített, és a szomszédos területnek köszönhetően maximális privát szférát biztosít. A lakók számára a kert fészer/kerékpártároló, gépkocsibeálló és egy további parkolóhely áll rendelkezésre. A házban egy különálló, külső bejáratú rendelkező háztartási/kazánház is található, mosógéppel és szárítógéppel, valamint egy vonzó műfala tetővel. Összességében ez az ingatlan mindent kínál, amire egy pihentető és kényelmes tartózkodáshoz szükség van. Kiváló minőségű berendezéseinek, csendes elhelyezkedésének és privát kertjének köszönhetően a nyaraló ideális menedékhely a kapcsolódásra vágyók számára. Az érdeklődőknek lehetőségük van egy modern és jól karbantartott nyaraló megvásárlására egy vonzó helyen.

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Részletes felszereltség

- 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 hohen 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

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Minden a helyszínrol

### 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 Marktplatz, 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.

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 23257325 - 17449 Karlshagen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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