

Peenemünde

# NINCS VEVOI JUTALÉK! Kiváló helyszín! Lakó- és kereskedelmi épület kiváló helyen.

VP azonosító: 24257385



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

VÉTELÁR: 520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 291 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

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

**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 24257385                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 120 m <sup>2</sup>   |
| Szobák                | 7                        |
| Hálósobák             | 1                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 2012                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 520.000 EUR                                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 62 m <sup>2</sup>                                                              |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha                                |

**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.08.2034    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány        |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 74.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2012                       |

VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Az ingatlan





VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde

## Az ingatlan

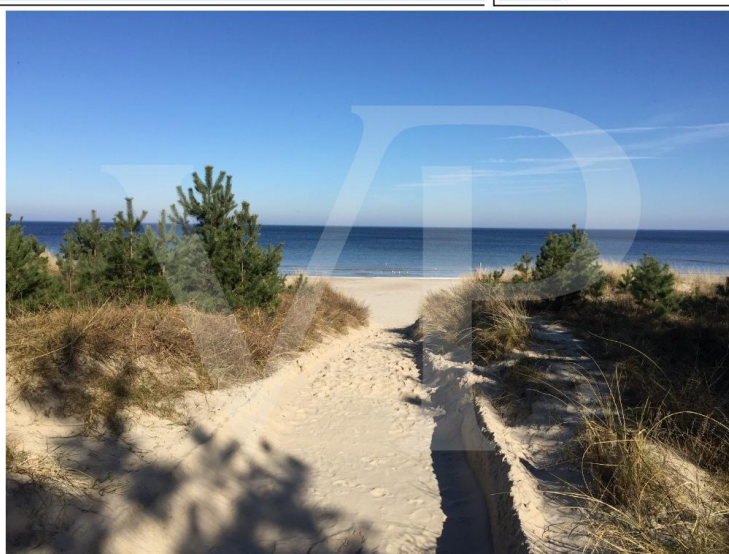


**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Az ingatlan



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



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



VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde

## Az ingatlan

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)



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

VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde

## Az ingatlan

### 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

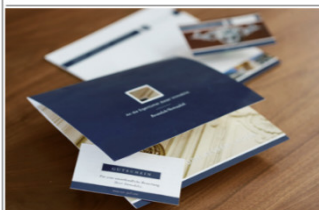
Ihnen für eine kostenfreie Einschätzung des aktuellen Marktwerts Ihrer Immobilie gern zur Verfügung. Diesen individuellen Service bieten wir Ihnen an allen unseren Standorten in Deutschland, Österreich, der Schweiz und auf Mallorca.



### 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: 24257385 - 17449 Peenemünde

## 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 L'EMPÉRTZ 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: 24257385 - 17449 Peenemünde

## 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: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Az első benyomás

Ez a jól karbantartott ingatlan, körülbelül 58 m<sup>2</sup> lakótérrel és 62 m<sup>2</sup> üzlethelyiséggel, kiváló helyen, közvetlenül a Peenemünde kikötői sétányon található. A 2012-ben épült épület lakó- és üzlethelyiségekre oszlik, és számos felhasználási lehetőséget kínál. A földszinten jelenleg egy teljesen felszerelt, nagy teljesítményű büfé található különféle mellékkel, beleértve a tárolót, az irodát és a zuhanyzót, összesen körülbelül 62 m<sup>2</sup> alapterülettel. A büfé konyhája minden szükséges berendezéssel fel van szerelve, és egy mélyhűtő is rendelkezésre áll. A büfé üzlet azonnal átvehető, de más kereskedelmi felhasználás is lehetséges. Az ingatlanhoz tartozik egy körülbelül 15 m<sup>2</sup>-es fedett vendégterasz és egy vízre néző kültéri terasz is, amely ideális egy kényelmes, időjárástól független étkezési szünethez akár 60 vendég számára. Az épület felső emeletén egy körülbelül 58 m<sup>2</sup>-es (500 négyzetláb) menedzseri lakás található, amely egy nyitott térrel, teljesen felszerelt konyhával és egy tágas nappalival rendelkezik, fatüzelésű kályhával. A hálószoba (saját fürdőszobával) légkondicionált, a modern, természetes megvilágítású fürdőszobában kád és zuhanyzó is található. Az ingatlan igazi fénypontja a nyári kert, ahonnan látványos, akadálytalan kilátás nyílik a kikötőre és a Peene folyóra. Két parkolóhely is rendelkezésre áll. A kikötő melletti elhelyezkedés nemcsak festői kilátást, hanem napi rendszerességgel érkező vendégeket is kínál. Az egész épület kiváló állapotban van, és sokoldalú felhasználási lehetőségeinek köszönhetően nagyon vonzó befektetési lehetőséget kínál. Örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk egy megtekintést.

**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Részletes felszereltség

- komplett ausgestatteter, umsatzstarker Imbiss mit diversen Nebenräumen wie Lager, Büro oder Duschbad im Erdgeschoss auf einer Fläche von ca. 62 m<sup>2</sup>
- Imbiss- Küche mit allen Elektrogeräten ausgestattet
- ein Tiefkühlhaus ist vorhanden
- hochfrequentierte Lage, direkt am Hafen von Peenemünde
- Wasserblick auf der ca. 15 m<sup>2</sup> großen und überdachten Gästeterrasse und eine Außenterrasse mit Platz für bis zu 60 Gäste
- ein Imbissbetrieb könnte sofort übernommen werden, jedoch ist auch ein anderes Gewerbe möglich
- eine ca. 58 m<sup>2</sup> große Betreiberwohnung im Obergeschoss des Gebäudes
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- großzügiges Tageslicht -Bad, ausgestattet mit Badewanne und Dusche
- Kaminofen
- offene, voll ausgestattete Küche
- Sommergarten mit spektakulären, unbebaubarer Blick auf den Hafen und der Peene
- elektrische Außenrollos
- 2 PKW- Stellplätze



**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## Minden a helyszínról

Peenemünde ist ein aufstrebender Urlaubsort im Norden der Insel Usedom mit sich ständig verbessernder Infrastruktur.

Da Jahrzehnte militärisches Sperrgebiet, gibt es hier neben unberührter Natur historische Sehenswürdigkeiten.

Für jeden Usedom-Urlauber ist Peenemünde daher fast ein Muss.

Es liegt unweit der Ostsee an der Mündung des Peenestroms in die Ostsee mit Fährverbindungen zur Insel Rügen und den Fischerdörfern Freest und Kröslin mit Marina.

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.

**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 21.8.2034.**

**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.**

**VP azonosító: 24257385 - 17449 Peenemünde**

## 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)**