

Trassenheide

# Fenntartható szigetház sokoldalú tulajdonságokkal és energiakoncepcióval

VP azonosító: 25257414



VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 696 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

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

**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25257414                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 132 m <sup>2</sup>   |
| Szobák                | 5                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 2005                     |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 450.000 EUR                                                                        |
| Ház                      | Családi ház                                                                        |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC,<br>Szauna, Kandalló,<br>Beépített konyha                        |

**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 30.01.2035  |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 47.40 kWh/m²a           |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | A                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 2005                    |

**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## **Az ingatlan**



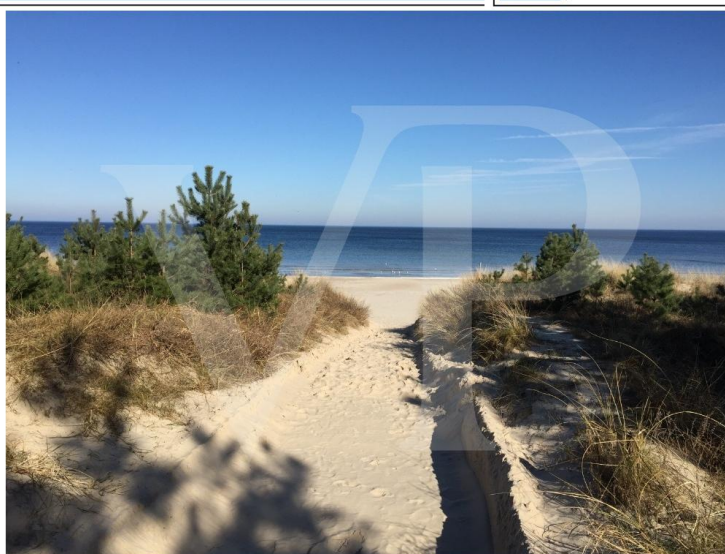
**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Az ingatlan



### 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: 25257414 - 17449 Trassenheide

## 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)

#### 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.



VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide

## Az ingatlan

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, 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



**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az ingatlan

### 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

**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Az első benyomás

Eladó egy 2005-ben épült, jól karbantartott, körülbelül 132 m<sup>2</sup> lakóterületű családi ház, egy tágas, körülbelül 696 m<sup>2</sup>-es telken. Az épületet építése óta folyamatosan karbantartották, és a közelmúltban jelentős modernizáción esett át. Az ingatlan jól megtervezett elrendezéssel rendelkezik, összesen öt szobával, köztük három hálósobával, egy tágas fürdoszobával és egy vendégmosdóval. A földszint nyitott és hívogató, a konyha zökkenőmentesen kapcsolódik a nappalihoz és az étkezőhöz. Ez a tágas lakóter közvetlen hozzáférést biztosít két teraszhoz és a gondozott kerthez, ahol egy külön szaunaház szaunával és pezsgőfürdővel várja a kikapcsolódást. A kocsibeálló biztonságos és időjárásálló parkolást biztosít egy autó számára. A kültéri területen különlegességek a kerti szökőkutak és a kerti fészer, amely bőséges tárolóhelyet kínál. Az ingatlan külső redonyokkal van felszerelve a földszinten, ami további kényelmet biztosít. Az emeleten három hálószoba és egy tágas fő fürdőszoba található. A padlás teljesen befejezett, és további hálósobaként vagy irodaként is használható. A ház energiahatékonysága 2023-ban jelentősen javult egy új levegő-víz hőszivattyú telepítésével. Egy fotovoltai rendszer is telepítettek, amelyet 2024-ben részben felújítottak. Az épület fűtése padlófűtéssel történik, amely kellemes meleget biztosít a hidegebb hónapokban. A mosógép csatlakozása a földszinti háztartási helyiségben található. A 2025 tavaszán elkészült új kertkapu és kocsibeálló biztosítja a magánéletet. Az ingatlan csendes helyen található, magas fokú kikapcsolódást kínálva. Üdülőövezetben található. Az állandó lakhatásra vonatkozó rendezési terv módosítását már kérvényezték, és csak az önkormányzat jóváhagyása szükséges. Jelenleg körülbelül 55 ingatlan állandó jelleggel lakott. A lakók hivatalosan Trassenheide községben vannak bejegyezve és ott laknak. Ez az ingatlan a kényelmet a modern energiahatékonysággal és a változatos szabadtéri lehetőségekkel ötvözi, így vonzó választás lehet párok vagy kis családok számára, akik álmaik otthonát keresik Usedom szigetén. Egyeztessen időpontot a megtekintéshez most, hogy saját szemével is megtapasztalhassa az ingatlan tulajdonságait. Ez a ház nemcsak otthont kínál, hanem számos lehetőséget a személyes fejlődésre egy kellemes lakókörnyezetben.

**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## Minden a helyszínról

**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 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: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 30.1.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 47.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.**

**Die Energieeffizienzklasse ist A.**

**VP azonosító: 25257414 - 17449 Trassenheide**

## 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)**