

Karlshagen

## 2 társasház összesen 8 lakóegységgel

VP azonosító: 25257423



VÉTELÁR: 1.580.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 350 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 22 • FÖLDTERÜLET: 1.170 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

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

VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25257423                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 350 m <sup>2</sup>   |
| Szobák                | 22                       |
| Hálósobák             | 14                       |
| Fürdoszobák           | 8                        |
| Építés éve            | 2010                     |
| Parkolási lehetőségek | 8 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.580.000 EUR                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély                  |

VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 01.06.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 98.10 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2010                       |



VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

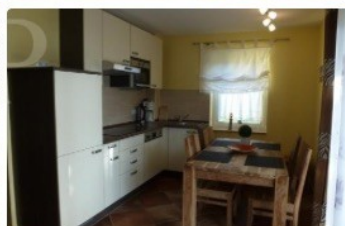
## Az ingatlan



VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan

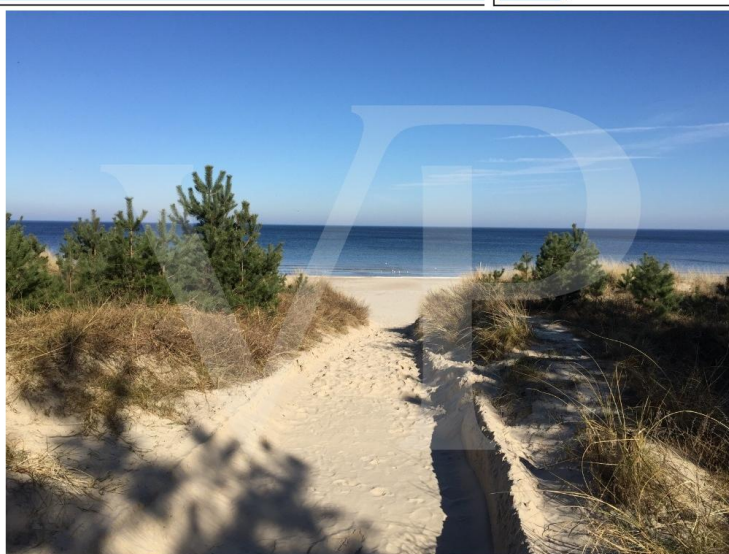
PREIS

Außergewöhnlich 9,5  
44 BewertungenWas Gästen, die hier übernachtet haben,  
am besten gefallen hat„Sehr schöne und saubere  
Apartments, geschmackvoll und  
komplett eingerichtet. Es hat an  
nichts gefehlt. Nur 15 Fußminuten  
zum Strand. Die Eigentümer...“

S Steffi Deutschland

Bestbewerteter Strand in  
der Nähe 9,0

+ 37 Fotos





VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan



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



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

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



VP azonosító: 25257423 - 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



#### 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: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:usedom@von-poll.com)

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

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

### 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.



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

VP azonosító: 25257423 - 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

### 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: 25257423 - 17449 Karlshagen

## 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




VP

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




VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Az első benyomás

Ezek a jól karbantartott ingatlanok, két, 2010-ben épült és jelenleg nyaralóknak kiadott többlakásos ház, összesen körülbelül 380 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkeznek, és egy körülbelül 1170 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken helyezkednek el. A folyamatos modernizációs munkálatok után, amelyek legutóbb idén fejeződtek be, a házak kiváló állapotban vannak, elmaradt karbantartás nélkül. Minden ingatlan négy lakóegységből áll: három hármszobás és egy kétszobás apartmanból. A lakóterület körülbelül 45 m<sup>2</sup> és körülbelül 66 m<sup>2</sup> között van, két-hat fő elszállásolására alkalmasak. Minden egységhez erkély vagy terasz tartozik, ami további kényelmet biztosít. A berendezés standard és jól karbantartott, megfelel a modern élet minden követelményének. Optikai internet-hozzáférés áll rendelkezésre. Az ingatlanok csendes és pihentető környezetben találhatóak. Egy jól összeköttetésű tengerparti ösvény vezet a strandhoz, amely körülbelül 15 perc sétára található, kiváló természeti hozzáférést biztosítva. Továbbá az ingatlanok kiváló infrastruktúrával rendelkező területen helyezkednek el. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák, valamint orvosi ellátás és gyógyszertárak mind könnyen megközelíthetők, ami kiváló alapot teremt a kényelmes élethez. Zárható kerékpártároló áll rendelkezésre a lakók és a nyaralók számára, ami további kényelmet biztosít. Összességében ezek a többlakásos házak vonzó lehetőséget kínálnak azoknak a vásárlóknak, akik értékelik a jól karbantartott ingatlant csendes, mégis központi helyen. A modern építkezés, a folyamatos karbantartással és modernizációval kombinálva, jó választássá teszi ezt az ingatlant azok számára, akik jól karbantartott többlakásos otthont keresnek. A megtekintés időpont-egyeztetéssel lehetséges, így a potenciális vásárlók első kézből tapasztalhatják meg a magas minőséget és a kiváló elhelyezkedést.

VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## Részletes felszereltség

- insgesamt 8 Wohneinheiten (sechs Drei-Raumwohnungen und zwei Zwei-Raumwohnungen)
- Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> für zwei Personen bis zu ca. 66 m<sup>2</sup> für bis zu sechs Personen
- alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder einer Terrasse
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Strand entlang eines idyllischen Küstenwanderweges
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke... alles im Ort und sehr gut erreichbar
- ruhige, erholsame Ortslage
- abschließbare Unterstell Möglichkeiten für Fahrräder vorhanden (Carport)
- Glasfaseranschluss liegt an den Häusern an
- sehr gepflegter Zustand, kein Sanierungsstau
- zwei Grundwasser- Brunnen für die Gartenbewässerung auf dem Grundstück
- genügend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden (8 Stellplätze)



**VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen**

## Minden a helyszínrol

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Usedom!

Karlshagen ist für einen der schönsten Strandabschnitte der Insel Usedom bekannt. Trotz des breiten, feinsandigen und flach abfallenden Traumstrandes findet hier kein Massentourismus statt.

Karlshagen wurde auch dieses Jahr wieder, bereits das sechste Mal in Folge, mit der "Blauen Flagge" ausgezeichnet.

Dies steht unter anderem für die hervorragende Badewasserqualität und Sauberkeit des Badestrandes.

Auch das gesunde 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 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.

VP azonosító: 25257423 - 17449 Karlshagen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 98.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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: 25257423 - 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)