

Karlshagen

Üres lakás! Lakás csendes, központi helyen.

VP azonosító: 25257441



VÉTELÁR: 199.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 60 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

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

VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Áttekintés

VP azonosító	25257441
Hasznos lakótér	ca. 60 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	199.900 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2020
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.08.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	105.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1995

VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan



VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan



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

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

VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

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

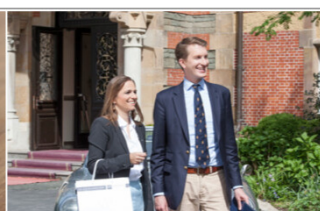
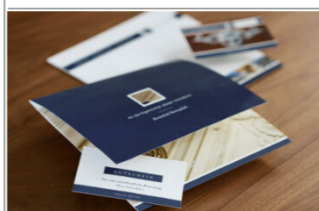
Ihnen für eine kostenfreie Einschätzung des aktuellen Marktwerts Ihrer Immobilie gern zur Verfügung. Diesen individuellen Service bieten wir Ihnen an allen unseren Standorten in Deutschland, Österreich, der Schweiz und auf Mallorca.



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: 25257441 - 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: 25257441 - 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: 25257441 - 17449 Karlshagen

Az első benyomás

Üdvözljük ebben a vonzó lakásban Karlshagen szívében. Ez a jól karbantartott, körülbelül 60 m²-es lakótérrel rendelkező lakás két szinten átgondolt elrendezéssel büszkélkedhet, és alkalmas elsődleges lakóhelynek és nyaralónak is. A nyaralóknak való bérbeadás kifejezetten megengedett, ami nagyobb rugalmasságot kínál a jövőbeli tulajdonosoknak. Az 1995-ben épült épület masszív szerkezetű, és mindössze négy lakásból áll. Ez barátságos környéket és kellemes magánéletet biztosít. A közös helyiségek kiváló állapotban vannak, magát a lakást pedig utoljára 2020-ban korszerűsítették. A korszerűsítés során új padlóburkolatot is cseréltek, kellemes és modern lakókörnyezetet teremtve. A lakásba belépve egy nyitott és világos nappali és étkező fogadja, amelyet a nagy ablakokon keresztül természetes fény áraszt el, és amely sokoldalú berendezési lehetőségeket kínál. Innen juthat ki a déli fekvésű erkélyre, amely bőséges helyet biztosít ülohelyeknek és a napsütéses órák élvezetének a szabadban. A funkcionális elrendezés két szinten terül el. Összesen öt szoba áll rendelkezésre, amelyek három hálószoba, egy nappali, egy konyha és egy kellemesen kialakított fürdőszoba között oszlanak meg. Az alsó szinten található a nappali, a konyha és az egyik hálószoba – ideális vendégszobaként, irodának vagy gyerekszobaként. A felső szinten további két hálószoba található, amelyek tökéletesek privát pihenőhelyként. A fürdőszoba praktikus berendezéssel, és bőséges helyet kínál egy mosógépnek. A vízesblokkok állapota megfelel egy jól karbantartott ingatlan színvonalának, és megfelel a mindennapi élet minden igényének. A lakást megbízható központi fűtési rendszer fűti, amely kellemes meleget biztosít a hidegebb hónapokban. A helyszín csendes, mégis központi: az üzletek és az orvosi rendelők gyalogosan is elérhetők. A falu szívében élhet, miközben élvezheti a nyugodt környék előnyeit, zavaró átmenő forgalom nélkül. Nincsenek meglévő bérleti szerződések; a lakás azonnal beköltözheto. A praktikus elrendezés, a modern jellemzők és a faluközpontban található vonzó elhelyezkedés kombinációja kivételesen kellemes lakókörnyezetet kínál – ideális mind saját tulajdonú lakásként, mind bérbeadásra. Gyozodjon meg saját szemével az ajánlat előnyeiről egy megtekintési időpont egyeztetésével. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Részletes felszereltség

- helle, sonnige Wohnung aufgeteilt auf zwei Ebenen
- drei Schlafzimmer insgesamt
- zwei der Schlafzimmer auf der oberen Ebene
- ein Badezimmer mit Platz für eine Waschmaschine
- Südbalkon
- offener heller Wohn-Ess-Bereich
- nur vier Wohneinheiten im Haus
- Erstwohnsitz möglich
- Vermietung an Feriengäste gestattet
- ruhige Lage mitten im Ort
- Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung in der Nähe

VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

Minden a helyszínról

Karlshagen auf der idyllischen Insel Usedom besticht durch seine ruhige Küstenlage und bietet Familien eine naturnahe und entspannte Wohnumgebung, die Lebensqualität und Geborgenheit in den Vordergrund stellt. Die kleine, überschaubare Gemeinde schafft ein sicheres und harmonisches Umfeld, das besonders für Familien mit Kindern ideal ist. Die Infrastruktur ist gut aufgestellt, sodass alle wichtigen Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Die Nähe zur Ostsee und die natürliche Umgebung laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und fördern ein gesundes, aktives Familienleben.

Die Lage in Karlshagen zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Atmosphäre aus, die Ruhe und Gemeinschaftssinn vereint. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen und Entdecken. Die überschaubare Größe des Ortes ermöglicht kurze Wege und schafft ein Gefühl von Nachbarschaft und Sicherheit, das für Familien von unschätzbarem Wert ist.

Für Familien sind die Bildungsangebote vor Ort besonders attraktiv: Die Grundschule Karlshagen sowie die Regionale Schule Heinrich Heine sind in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg für Kinder sicher und stressfrei gestaltet. Kindergärten wie „Kneipp“ sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten eine liebevolle Betreuung. Die Gesundheitsversorgung ist durch die Möwen Apotheke, die in rund 17 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gut gewährleistet. Für weiterführende medizinische Betreuung stehen nahegelegene Ärzte und Fachkliniken in Zinnowitz und Wolgast zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind nur sechs Minuten zu Fuß entfernt und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in etwa sechs bis elf Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Karlshagen in zwölf Minuten Fußentfernung gewährleistet, was Familien flexible Mobilität sichert. Freizeit- und Erholungsangebote wie Spielplätze, Sportanlagen und das Jugend- und Vereinshaus sind ebenfalls fußläufig erreichbar und fördern eine aktive und gemeinschaftliche Freizeitgestaltung.

Diese harmonische Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und familienorientierten Angeboten macht Karlshagen zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine gesunde Lebensweise legen. Hier finden Sie den idealen Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

VP azonosító: 25257441 - 17449 Karlshagen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 105.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25257441 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com