

Trassenheide

Casa isolana sostenibile con caratteristiche versatili e concetto energetico

Codice oggetto: 25257414



PREZZO D'ACQUISTO: 549.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 696 m²

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25257414
Superficie netta	ca. 132 m ²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	549.900 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	47.40 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



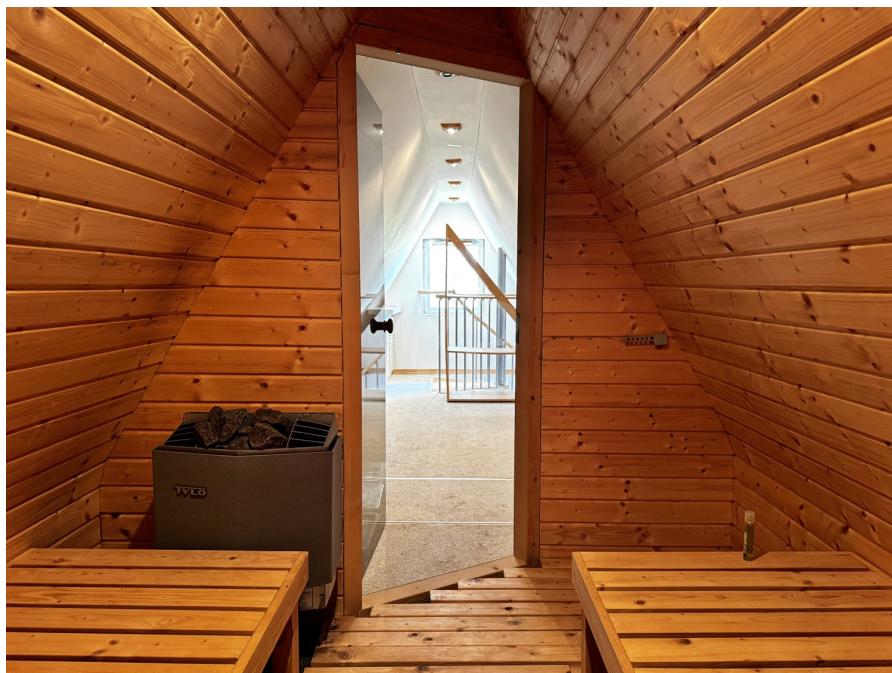
Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



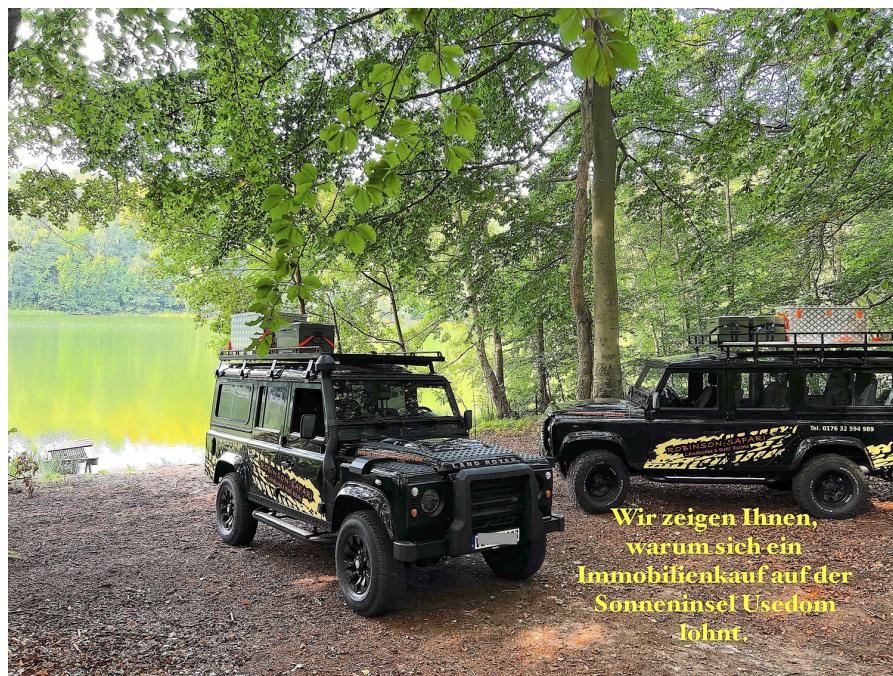
Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



www.von-poll.com

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



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà

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



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.



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà

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

www.von-poll.com

www.von-poll.com

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.



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà

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 Beste: professioneller und diskreter Immobilienbewertungsservice durch unsere hervorragend ausgebildeten Immobilienmakler
- Auf starke Werte setzen: Alle VON POLL IMMOBILIEN Mitarbeiter unterzeichnen unseren Verhaltenscode (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 vorgemerkt 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



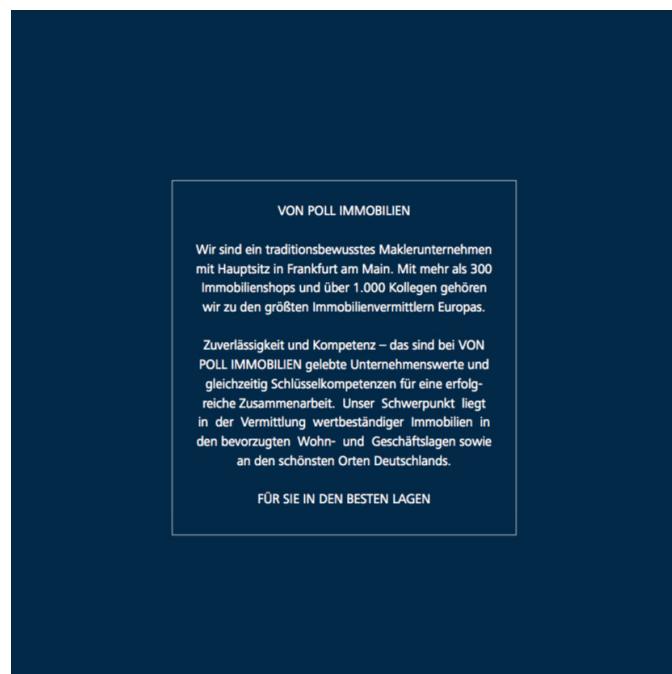
IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- 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 VON POLL
- 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



Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

La proprietà



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2005, con una superficie abitabile di circa 132 m², situata su un ampio terreno di circa 696 m². L'edificio è stato costantemente sottoposto a manutenzione sin dalla sua costruzione e recentemente è stato oggetto di un'ampia ristrutturazione. La proprietà presenta una disposizione ben progettata con un totale di cinque locali, tra cui tre camere da letto, un ampio bagno completo e un bagno per gli ospiti. Il piano terra è aperto e accogliente, con una cucina che si fonde armoniosamente con la zona giorno e pranzo. Questo ampio soggiorno offre accesso diretto a due terrazze e al giardino ben curato, dove una sauna separata con sauna e vasca idromassaggio invita al relax. Un posto auto coperto offre un parcheggio sicuro e protetto dalle intemperie per un'auto. Tra i punti di forza dell'area esterna figurano le fontane da giardino e una casetta da giardino che offre ampio spazio di stoccaggio. La proprietà è dotata di tapparelle esterne in tutto il piano terra, per un ulteriore comfort. Il piano superiore comprende tre camere da letto e un ampio bagno principale. La mansarda è completamente rifinita e può essere utilizzata come ulteriore camera da letto o come studio. L'efficienza energetica della casa è stata notevolmente migliorata nel 2023 con l'installazione di una nuova pompa di calore ad aria. È stato inoltre installato un impianto fotovoltaico, parzialmente rinnovato nel 2024. L'edificio è riscaldato con riscaldamento a pavimento, garantendo un calore confortevole durante i mesi più freddi. L'attacco per la lavatrice si trova nel ripostiglio al piano terra. Un nuovo cancello del giardino e un vialetto d'accesso, completati nella primavera del 2025, garantiscono la privacy. La proprietà è situata in una posizione tranquilla, offrendo un elevato grado di relax. Si trova in una zona residenziale per le vacanze. È già stata presentata una richiesta di modifica al piano regolatore per la residenza permanente, che richiede solo l'approvazione del comune. Attualmente, circa 55 proprietà sono occupate in modo permanente. I residenti sono ufficialmente registrati e tollerati nel comune di Trassenheide. Questa proprietà combina comfort, moderna efficienza energetica e diverse possibilità esterne, rendendola un'opzione interessante per coppie o piccole famiglie in cerca della casa dei loro sogni sull'isola di Usedom. Fissa subito un appuntamento per una visita per verificare di persona le qualità di questa proprietà. Questa casa non vi offre solo una casa, ma anche numerose opportunità di sviluppo personale in un ambiente di vita piacevole.

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

Tutto sulla posizione

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 Usedoms, 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 kieferreiche 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.

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 47.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Codice oggetto: 25257414 - 17449 Trassenheide

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen
Tel.: +49 38371 - 55 30 60
E-Mail: usedom@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com