

Karlshagen

# Ferienwohnung am Yachthafen mit Ruhe und Blick ins Grüne

*Codice oggetto: 26257467*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen**

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

**Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26257467</b>
Superficie netta	<b>ca. 86 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>4</b>
Camere da letto	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>2011</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>339.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Appartamento vacanza</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riquilificazione	<b>2025</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 24 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Sauna, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	69.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	18.05.2036	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



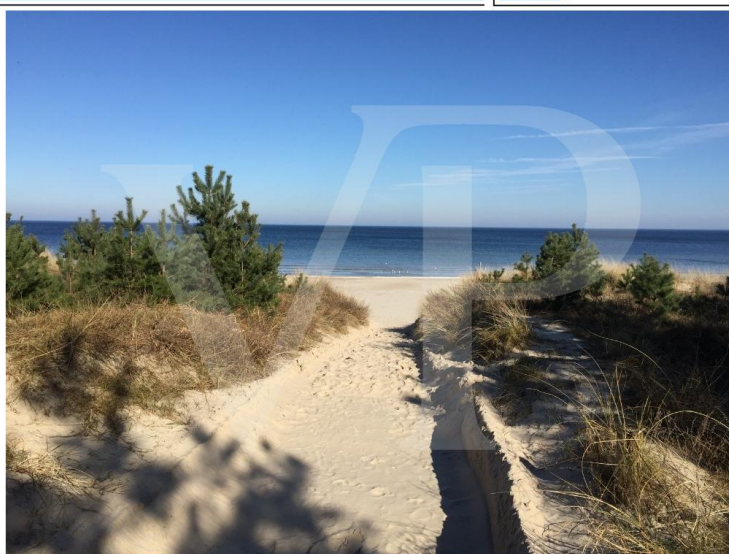
Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà

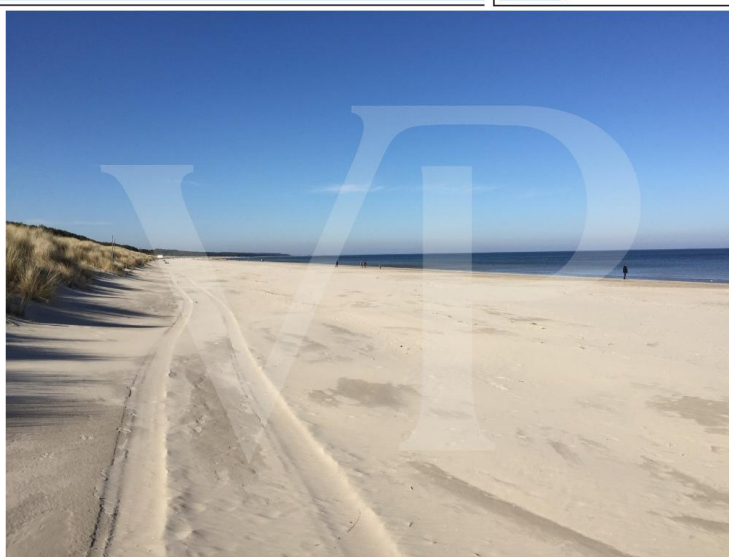


Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà

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.





Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà

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

Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà

### 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

Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen

## La proprietà

### 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: 26257467 - 17449 Karlshagen**

## **Una prima impressione**

Direkt am Hafen entfaltet diese Ferienwohnung eine seltene Mischung aus maritimer Nähe und stiller Weite. Nur wenige Schritte vom Wasser entfernt, bleibt der Alltag hier angenehm auf Distanz. Auf dem Balkon öffnet sich der Blick über Wildkräuterwiesen bis zum Peenestrom, frei, unverbaubar und von einer natürlichen Ruhe getragen. Der Blick ins Grüne gehört zu den prägenden Eindrücken dieser Adresse, ebenso wie die Hafennähe, die dem Aufenthalt eine klare, nordische Selbstverständlichkeit gibt.

Die Wohnung wurde 2011 fertiggestellt und präsentiert sich gepflegt, modern und großzügig. Ihre drei räumlich getrennten Schlafmöglichkeiten schaffen Platz für bis zu sechs Personen und geben dem Aufenthalt eine wohltuende Ordnung.

Rückzug, gemeinsames Ankommen und ungestörte Nächte liegen hier nicht im Widerspruch zueinander. Ein Badezimmer mit Tageslicht ergänzt das Ensemble. Die letzte Modernisierung im Jahr 2020 hat den gepflegten Charakter der Wohnung weiter geprägt, ohne ihr die unkomplizierte Leichtigkeit einer Ferienadresse zu nehmen.

Eine Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen für ein gleichmäßiges Raumgefühl, das auch außerhalb der klassischen Sommersaison überzeugt.

Eine Infrarotkabine für zwei Personen setzt einen privaten Akzent, leise, komfortabel und wohltuend bereits bei moderaten Temperaturen ab 30 Grad.

So bekommt auch ein kühler Morgen am Peenestrom seinen eigenen Rhythmus, mit einem angenehm schweißtreibenden Moment in der Infrarotkabine und anschließendem Kaffee auf dem Balkon, während draußen die Wiesen in Bewegung sind.

Die Umgebung prägt den Charakter der Wohnung auf natürliche Weise. Die Wildkräuterwiesen vor dem Balkon sind Rast- und Brutplatz vieler Wildvogelarten und schenken dem Ausblick eine lebendige, dennoch unaufgeregte Szenerie.

Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus ergänzt den Komfort des Ankommens und Abreisens.

Als Ferienwohnung ist diese Adresse seit Jahren sehr gefragt und überzeugt durch konstant gute Buchungszahlen. Ihre Stärke liegt in der Verbindung aus Lage, Großzügigkeit und gepflegtem Zustand.

**Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen**

## **Dettagli dei servizi**

- bei Urlaubern sehr beliebte, großzügige und moderne Ferienwohnung direkt am Hafen
- Platz für bis zu 6 Personen auf Grund von drei separaten, räumlich getrennten Schlafmöglichkeiten
- umbebaubarer, freier Blick vom Balkon über Wildkräuterwiesen zum Peenestrom, ein Rast- und Brutplatz vieler Wildvogelarten
- Highlight: eine Infrarot Kabine für zwei Personen (gesundes Schwitzen bereits ab 30 Grad)
- ein PKW Stellplatz direkt am Haus
- sehr gute, konstante Buchungszahlen (BWA Auswertung liegt vor und kann auf Wunsch eingesehen werden)

**Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen**

## **Tutto sulla posizione**

**Karlshagen, eingebettet an der malerischen Küste Usedom in Mecklenburg-Vorpommern, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und das exklusive Flair eines kleinen Küstenortes. Die Stadt bietet eine einzigartige Kombination aus erholsamem Lebensstil und einer intakten, sicheren Umgebung, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Geborgenheit und naturnahe Freizeitgestaltung legen. Trotz der überschaubaren Infrastruktur überzeugt Karlshagen durch seine hohe Lebensqualität, die von der Nähe zum Meer und der harmonischen Verbindung von Natur und Gemeinschaft geprägt ist.**

**Die familienfreundliche Atmosphäre in Karlshagen wird durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine engagierte Gemeinschaft unterstrichen. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause in einem Umfeld, das Sicherheit und Ruhe mit einem aktiven Miteinander verbindet. Die Nähe zu vielfältigen Spielplätzen und Vereinen schafft Raum für gemeinsame Erlebnisse und fördert die soziale Entwicklung der Kinder. Die überschaubare Größe des Ortes ermöglicht kurze Wege und eine vertrauensvolle Nachbarschaft, die gerade für Familien von unschätzbarem Wert ist.**

**In unmittelbarer Nähe laden liebevoll gestaltete Freizeitangebote wie die Kleine Hafengalerie und das Jugend- und Vereinshaus, nur wenige Gehminuten entfernt, zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein. Für sportliche Betätigung steht das Vereinsheim in etwa elf Minuten Fußweg zur Verfügung, während mehrere Spielplätze in einem Radius von 15 bis 25 Minuten zu entspannten Stunden im Freien einladen. Die Versorgung mit Lebensmitteln ist durch Supermärkte wie PENNY, Edeka und Netto, die in rund 18 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind, bestens gewährleistet. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und Restaurants wie Stella del Lago und das Nordkap, die in etwa 20 Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind und zum Genießen einladen. Die medizinische Versorgung wird durch die Möwen Apotheke, die in circa 27 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ergänzt und bietet Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Karlshagen, Hafen, in nur vier Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Karlshagen in etwa 19 Minuten Fußweg gewährleistet, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Schule, Freizeit und weiterführenden Einrichtungen ermöglicht.**

**Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftsorientiertes Umfeld suchen, bietet Karlshagen eine ideale Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Balance zwischen Erholung und aktivem Familienleben in einer harmonischen Küstenregion genießen können.**

**Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26257467 - 17449 Karlshagen**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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