

Karlshagen

## Das Meer rauschen hören- Wohnung in der Dünenresidenz

*Codice oggetto: 26257473*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26257473 - 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: 26257473 - 17449 Karlshagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26257473	Prezzo d'acquisto	380.000 EUR
Superficie netta	ca. 74 m <sup>2</sup>	Appartamento	Appartamento vacanza
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2026
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2003	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>84.40 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2003</b>

Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



[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: 26257473 - 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: 26257473 - 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: 26257473 - 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: 26257473 - 17449 Karlshagen**

## **Una prima impressione**

**Nur rund 100 Meter vom Ostseestrand entfernt trägt diese Ferienwohnung den Rhythmus der Küste bereits in sich.**

**In der bekannten Dünenresidenz Karlshagen gelegen, verbindet sie die kurze Distanz zum Meer mit einer angenehm zurückgenommenen Wohnatmosphäre. Bei guter Wetterlage mischt sich das Rauschen der Ostsee in den Alltag, leise genug für Ruhe, nah genug, um die besondere Lage jederzeit spürbar zu machen.**

**Auf ca. 74 m<sup>2</sup> entfaltet sich die Wohnung mit drei Zimmern, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem eigenen Außenbereich. Der Wohnbereich ist hell und großzügig gestaltet und verbindet Wohnen, Essen und die kompakt eingebundene Küchenzone auf kurzen Wegen.**

**Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung, ruhig, hell und auf entspannte Ferientage eingestellt. Die Wohnung wurde im Frühjahr 2026 vollständig gestrichen, zudem wurden neue Heizkörper eingebaut. Zusammen mit dem gepflegten Gesamtzustand des im Jahr 2003 fertiggestellten Hauses entsteht ein frischer, unaufgeregter Eindruck. Die Zentralheizung sorgt für verlässliche Wärme auch außerhalb der klassischen Sommermonate.**

**Das Badezimmer fügt sich in die klare Linie der Wohnung ein. Praktische Details runden den Komfort ab: Die Gegensprechanlage mit Video erspart den Weg zur Eingangstür, eine Außensteckdose gehört zur Wohnung und kann zum Laden von E-Bikes oder eines PKW genutzt werden.**

**Als Ferienimmobilie ist diese Wohnung ganz auf Aufenthalte an der Ostsee ausgerichtet. Gerade darin liegt ihre klare Bestimmung: ankommen, die Strandnähe auskosten, das Meer hören, wenn der Wind richtig steht, und Karlshagen von einer Adresse aus erleben, die dem Wasser bemerkenswert nah ist.**

**Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen**

## **Dettagli dei servizi**

- die Wohnung befindet sich in der sehr bekannten und bei Urlaubern sehr beliebten "Dünenresidenz Karlshagen"
- nur einen "Sandkorn Wurf" vom Ostseestrand entfernt (ca. 100 m)
- das Rauschen des Meeres ist bei guter Wetterlage zu hören
- eine Außensteckdose zum Laden von E-Bikes oder PKW Bestandteil der Wohnung
- Gegensprechanlage mit Video erspart den Weg zur Eingangstür
- im Frühjahr 2026 wurde die Wohnung komplett gestrichen und neue Heizkörper eingebaut
- sehr helle Räume auf Grund der vielen Fenster
- Ferienvermietung und/oder Zweitwohnsitz möglich, kein Dauerwohnen gestattet

**Codice oggetto: 26257473 - 17449 Karlshagen**

## **Tutto sulla posizione**

Karlshagen besticht als charmante Küstengemeinde auf der Insel Usedom durch seine einzigartige Lage am Meer und die harmonische Verbindung von Natur und maritimem Flair. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertraute Atmosphäre, in der kurze Wege und eine gut ausgebaute Infrastruktur den Alltag angenehm und stressfrei gestalten. Die unmittelbare Lage der Immobilie direkt hinter den Dünen verleiht ihr ein besonders privates und naturnahes Ambiente, ideal für einen erholsamen Urlaub. Aufgrund der Zweckbindung ist die Nutzung ausschließlich für die Ferienvermietung gestattet, was Karlshagen zu einem begehrten Ziel für Urlauber macht, die Wert auf Lebensqualität und eine gesunde Umgebung legen.

Die Gemeinde bietet ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das besonders durch seine kompakte Struktur überzeugt. Hier finden Kinder und Eltern ein lebendiges Miteinander in einer Gemeinschaft, die von Ruhe und Geborgenheit geprägt ist. Die zahlreichen Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und fördern eine aktive und gesunde Freizeitgestaltung für Groß und Klein.

Ebenso gewährleistet die medizinische Versorgung mit der Möwen Apotheke in nur 7 Gehminuten ein beruhigendes Maß an Sicherheit. Die fußläufig erreichbaren Supermärkte wie Edeka und PENNY ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit einladenden Cafés und Restaurants, die zum gemeinsamen Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation „Karlshagen, Strand“ in 7 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof „Karlshagen“ in 13 Minuten Fußweg gewährleistet, was Mobilität und Flexibilität für die ganze Familie sicherstellt.

Insgesamt präsentiert sich Karlshagen als ein idyllischer Rückzugsort, der Familien ein sicheres, naturnahes und lebenswertes Umfeld bietet – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Erholung und Alltag finden können.

**Codice oggetto: 26257473 - 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: 26257473 - 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)**