

Karlshagen

# Pompa di calore! Appartamento di 3 locali in Strandweg (App. 7)

Codice oggetto: 20257199



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,93 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 20257199 - 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: 20257199 - 17449 Karlshagen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	20257199	Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Superficie netta	ca. 75,93 m <sup>2</sup>	Appartamento	Appartamento vacanza
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. 19 MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Piano	1	Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2002		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	22.03.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	43.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

Codice oggetto: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



Codice oggetto: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 20257199 - 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: 20257199 - 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: 20257199 - 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: 20257199 - 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: 20257199 - 17449 Karlshagen**

## Una prima impressione

Situato in una zona residenziale ben consolidata, circondato da alberi e arbusti, questo condominio ben tenuto comprende 10 unità. Il centro città è a soli 15 minuti a piedi e la spiaggia di sabbia fine e dolcemente digradante è raggiungibile in circa 15 minuti (circa 1000 metri) attraverso un idilliaco bosco costiero. Il riscaldamento è fornito da una pompa di calore ad aria e integrato da una moderna caldaia a gas nelle giornate più fredde. Un impianto solare termico sul tetto fornisce acqua calda sanitaria supplementare. Costruito nel 2004 con solidi metodi di costruzione, l'edificio è stato costantemente mantenuto e nel 2022 ha ricevuto una facciata fresca e dai colori chiari. L'appartamento di circa 75 m<sup>2</sup> dispone di: due luminose camere da letto, una delle quali può essere utilizzata anche come ufficio; un ampio soggiorno con zona pranzo; una cucina adiacente open space completamente attrezzata; un bagno con attacco per la lavatrice; e un balcone. L'arredamento è incluso nel prezzo di acquisto. È incluso anche un posto auto. L'appartamento può essere utilizzato per scopi residenziali o turistici. Sono in vendita anche altri quattro appartamenti nello stesso condominio.

**Codice oggetto: 20257199 - 17449 Karlshagen**

## **Dettagli dei servizi**

- **offene, helle Räumlichkeiten**
- **zwei Schlafzimmer**
- **Sonne zum Frühstück auf dem Balkon**
- **Einbauküche**
- **Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss**
- **wenige Meter durch den Wald zum Strand**
- **ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten**
- **Solaranlage zum Warmwasserbereitung**
- **Wärmepumpe**
- **Nord-Ost Lage**

**Codice oggetto: 20257199 - 17449 Karlshagen**

## **Tutto sulla posizione**

### **Karlshagen**

**Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Insel 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 Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründete,  
Karlshagen.**

**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 Karlshagen an das  
Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. Der 80 Meter breite Sandstrand und ein  
schöner Yachthafen am Peenestrom runden den maritimen Charme des Erholungsortes ab.**

**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.**

**Codice oggetto: 20257199 - 17449 Karlshagen**

## **Ulteriori informazioni**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.2.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
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 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: 20257199 - 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)**