

Zirchow

# Unter Reet mit weitem Blick aufs Stettiner Haff

*Número da propriedade: 25257452*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 478 m<sup>2</sup>

**Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## Numa vista geral

Número da propriedade	25257452	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 80 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	2004		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	94.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	05.02.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2007

Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel



Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel



Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel



Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel



Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel



Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel



Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel





Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel

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




Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel

### 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

Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow

## O imóvel

### 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.



### 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.



**Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow**

## Uma primeira impressão

Am Rand der Bebauung, kurz bevor der Blick ins Wasser übergeht, steht dieses reetgedeckte Ferienhaus mit jener stillen Selbstverständlichkeit, die an der Ostsee so selten geworden ist. Das Stettiner Haff liegt direkt vor Augen, unverbaut und weit, und die letzte Baureihe vor dem Wasser schenkt dem Haus eine Lage, die Ruhe nicht behauptet, sondern einfach hat. Auf ca. 478 m<sup>2</sup> Grundstück öffnet sich ein parkähnlicher Garten mit altem Kiefernbestand, leicht, grün und angenehm unaufgeregt.

Das Haus wurde 2004 fertiggestellt und zeigt sich gepflegt, mit einer Ausstrahlung, die zum Ort passt: Reet auf dem Dach, klare Linien, helle Flächen, ein zurückhaltender Auftritt. Erst im Mai 2026 erhielt es innen wie außen einen vollständigen neuen Anstrich; dadurch wirkt alles frisch, ohne seine gewachsene Atmosphäre zu verlieren. Rund ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Hier setzt der Kaminofen einen ruhigen, warmen Akzent, besonders an kühleren Abenden, wenn draußen der Wind über das Haff zieht.

Die Fußbodenheizung sorgt im gesamten Haus für gleichmäßige Wärme und lässt sich bequem aus der Ferne per App steuern. Das passt zu einem Ferienhaus, das unkompliziert funktionieren soll, ohne seinen privaten Charakter einzubüßen. An allen Fenstern befinden sich Außenrollläden, ein praktisches Detail für Schutz, Beschattung und ein gutes Gefühl, wenn das Haus einmal nicht bewohnt ist. Die Ausstattung bleibt bewusst solide und bodenständig; sie stellt nicht sich selbst in den Vordergrund, sondern lässt der Lage, dem Licht und dem Grundstück Raum.

Draußen setzt sich die gelassene Stimmung fort. Eine Terrasse verbindet das Haus mit dem Garten, während die alten Kiefern dem Grundstück Tiefe und einen fast nordischen Rhythmus geben. Zwischen Stamm, Gras und Himmel entsteht ein weiter, natürlicher Rahmen, der das Wasser nicht inszeniert, sondern selbstverständlich begleitet. Die ruhige Ferienwohnsiedlung ist bei Urlaubern sehr beliebt. Hier bestimmt der Tageslauf das Tempo: morgens der Blick über das Haff, mittags Schatten unter den Kiefern, abends das Feuer im Wohnzimmer.

Ein Haus, das seine Stärke aus der Lage, der Pflege und der stillen Nähe zum Wasser bezieht.

**Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow**

## **Detalhes do equipamento**

- erst im Mai 2026 wurde das Haus komplett innen sowie außen neu gestrichen
- ostseetypische Reetdacheindeckung
- direkte Wasserlage, letzte Baureihe vor dem Wasser
- aus dem Fenstern: unverbaubarer Blick auf das Stettiner Haff
- Außenrollläden an allen Fenstern
- die Heizung ist bequem aus der Ferne via App steuerbar
- Kaminofen im Wohnzimmer
- offene, parkähnliche Grundstücksgestaltung mit alten Kiefernbestand
- bei Urlaubern sehr beliebte, ruhige Ferienwohnsiedlung
- die jährliche Gebühr für Verwaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen beträgt ca. 400,00 €

**Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow**

## **Tudo sobre a localização**

Zirchow, eingebettet in die idyllische Landschaft Mecklenburg-Vorpommerns, besticht durch seine ruhige, naturnahe Atmosphäre und bietet Urlaubern sowie Zweitwohnungsbesitzern eine behagliche Rückzugsmöglichkeit fernab urbaner Hektik. Die kleine Gemeinde mit rund 600 Einwohnern zeichnet sich durch eine enge Gemeinschaft und eine sichere Umgebung aus, die besonders für Erholungssuchende ein ideales Umfeld schafft. Trotz der ländlichen Prägung profitiert man hier von einer authentischen Lebensweise, die Ruhe und Naturverbundenheit in den Vordergrund stellt.

Die unmittelbare Umgebung von Zirchow bietet für Urlauber und Zweitwohnungsbesitzer eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die zu aktiver Erholung und entspannter Zeit im Freien einladen. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich großzügige Parks und gepflegte Spielplätze, die Erholung und Entdeckungstouren ermöglichen. Sportbegeisterte finden in der Nähe attraktive Sportanlagen, die zu Bewegung und gesundem Ausgleich anregen. Für eine entspannte Auszeit laden gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants in fußläufiger Entfernung ein, wo man kulinarische Genüsse in angenehmer Atmosphäre genießen kann.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arzt Häuser und Apotheken in den umliegenden Orten gewährleistet, sodass im Bedarfsfall schnelle und zuverlässige Hilfe erreichbar ist. Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten in der weiteren Umgebung sind bequem mit dem Bus erreichbar, dessen Station „Zirchow, Hangar 10“ in nur sechs Minuten zu Fuß liegt, was flexible Mobilität ermöglicht.

Für Urlauber und Zweitwohnungsbesitzer, die Wert auf eine sichere, naturnahe und gemeinschaftsorientierte Wohnlage legen, bietet Zirchow ein harmonisches Umfeld, das Geborgenheit und Erholung in Einklang bringt. Hier kann man dem Alltag entfliehen und die Vorzüge eines ruhigen Lebensstils inmitten der Natur genießen.

**Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25257452 - 17419 Zirchow**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jörg Stempner**

---

**Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen**

**Tel.: +49 38371 - 55 30 60**

**E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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