

Usedom / Karnin

# Hundertjähriger Drei-Seiten-Hof mit Park, Schwimmteich und Weinkeller

*Número da propriedade: 26257472*



**PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 605 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 14 • ÁREA DO TERRENO: 8.000 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin**

- **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: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26257472                                             |
| Área                   | ca. 605 m <sup>2</sup>                               |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 14                                                   |
| Quartos                | 7                                                    |
| Casas de banho         | 7                                                    |
| Ano de construção      | 1920                                                 |
| Tipo de estacionamento | 5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem |

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.290.000 EUR                                                                        |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernização / Reciclagem   | 2021                                                                                 |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                               |
| Móveis                      | Terraço, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## Dados energéticos

|                                   |                |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Pellet         | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 09.07.2036     | Consumo final de energia                                 | 179.00 kWh/m²a                    |
| Aquecimento                       | Pellet-Fuelled | Classificação energética                                 | F                                 |
|                                   |                | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1920                              |



Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel





Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel





Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel





Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel



Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel





Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel





Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel





Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel





Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel



Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

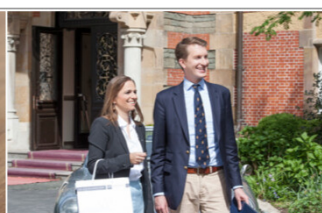
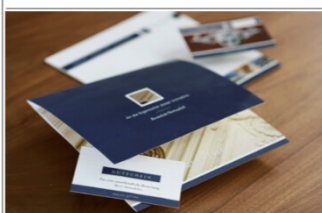
## O imóvel



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

### 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





Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel

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



### 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

Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

### 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: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin**

## Uma primeira impressão

Rund um einen historischen Drei-Seiten-Hof entfaltet sich ein Anwesen mit der Gelassenheit eines eingewachsenen Landsitzes und der Sorgfalt einer umfassenden Sanierung. Drei Häuser bilden ein geschlossenes Ensemble, das seinen Ursprung um 1920 nicht versteckt, sondern kultiviert weiterträgt: solide Proportionen, geschützte Hofsituationen, kurze Wege zwischen den Gebäuden und eine Atmosphäre, die sofort Bestand hat. Auf insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet sich der Charakter eines gewachsenen Hofes mit einer gehobenen, gepflegten Ausstattung, zuletzt 2021 modernisiert.

Das Haupthaus verfügt über zwei Wohneinheiten und bietet damit attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Eine ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen.

Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über mehr als 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und steht dem Erwerber frei zur Verfügung. Ob als großzügiges Eigenheim für die eigene Familie oder als zusätzliche Vermietungseinheit, diese Wohnung eröffnet vielseitige Perspektiven und bietet ein hohes Maß an Flexibilität. Zum Anwesen gehören zudem zwei weitere Wohnhäuser mit insgesamt vier fest vermieteten Wohnungen, die ebenfalls Mieteinnahmen generieren.

Das Grundstück misst ca. 8.000 m<sup>2</sup> und ist weitläufig und parkähnlich angelegt. Ein Grillplatz/BBQ Platz mit Holzbackofen und Feuerstelle fügt sich harmonisch in den Außenbereich ein und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.

Der 2008 angelegte, versteckte Schwimmteich fügt sich natürlich in diese Landschaft ein und prägt den Charakter des Außenbereichs: kein lauter Pool, sondern Wasser mit Ruhe, Spiegelung und Jahreszeiten.

An manchen Stellen reicht der Blick bis zum Wasser, ein leiser Hinweis auf die besondere Lage unweit des Hafens und der Hubbrücke. Drei Rasenmähroboter halten die weitläufigen Grünflächen gepflegt, sodass der Eindruck von Großzügigkeit erhalten bleibt.

Ein besonderer Blickfang ist der im Jahr 2009 errichtete Weinkeller. Dank seiner historischen Gestaltung fügt er sich harmonisch in das Gesamtbild des Anwesens ein und unterstreicht auf charmante Weise dessen traditionellen Charakter.

Auch technisch ist das Anwesen auf einem zeitgemäßen Stand. Eine Holz-Pelletheizung mit 64 kW sorgt gemeinsam mit Solarthermie und zahlreicher Kaminöfen für Wärme und unterstützt den nachhaltigen Betrieb des Ensembles.

Die Nähe zum Hafen und zur Hubbrücke gibt dem Ort einen besonderen Rhythmus. Man spürt die Verbindung zum Wasser, ohne auf die Privatheit des eigenen Parks zu verzichten.

**Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin**

## **Detalhes do equipamento**

- ein ehemaliger Drei-Seiten-Hof, um die 100 Jahre alt und liebevoll und aufwendig saniert
- insgesamt drei Häuser stehen im Konvolut zum Verkauf
- die im Haupthaus befindliche, ca. 235 m<sup>2</sup> große Wohnung ist frei und kann vom Erwerber eigengenutzt werden
- ein ca. 8.000 m<sup>2</sup> liebevoll angelegtes parkähnliches Grundstück mit vielen Sitz- und Rückzugsmöglichkeiten
- Highlight: der 2008 angelegte Schwimmteich versteckt auf dem Grundstück
- ein historisch anmutender Weinkeller
- ein BBQ Platz mit Holzbackofen und Feuerstelle
- ein Saunahaus
- drei Rasenmäroboter sorgen für einen gepflegten Rasen
- Solarthermie und Pelletheizung (64 kW)
- teilweise Wasserblick
- Lage: unweit des Hafens und der Hubbrücke



**Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin**

## **Tudo sobre a localização**

Karnin ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Usedom im Süden der Insel Usedom und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage sowie seine besondere historische Bedeutung. Eingebettet zwischen dem Stettiner Haff und weitläufigen Wiesen- und Waldlandschaften bietet Karnin ein hohes Maß an Lebensqualität für Naturliebhaber, Erholungssuchende und Wassersportbegeisterte.

Überregional bekannt ist der Ort durch die historische Hubbrücke Karnin, ein eindrucksvolles Wahrzeichen der ehemaligen Eisenbahnverbindung zwischen dem Festland und der Insel Usedom. Die reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Bootsausflügen ein. Der nahegelegene Naturraum mit seiner artenreichen Flora und Fauna macht die Region besonders attraktiv für Vogelbeobachter und Ruhesuchende.

Die Kaiserbäder sowie die feinsandigen Ostseestrände sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und bieten ein vielfältiges Freizeit-, Gastronomie- und Kulturangebot. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Orten und sind bequem erreichbar.

Dank der guten Anbindung an das Festland sowie der Kombination aus ruhiger Wohnlage, maritimem Flair und naturnaher Umgebung eignet sich Karnin sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als attraktiver Ferien- oder Zweitwohnsitz. Die einzigartige Lage zwischen Wasser, Natur und Geschichte verleiht dem Ort einen besonderen Charme und macht ihn zu einem begehrten Standort auf der Insel Usedom.

**Número da propriedade: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin**

## 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: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin**

## 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)**