Karlshagen

Wärmepumpe! Sonnige 3-Raum Wohnung am Strandweg (Whg.5)

Número da propriedade: 20257213

PREÇO DE COMPRA: 257.000 EUR • **ÁREA:** ca. 70,44 m^2 • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

- 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: 20257213 - 17449 Karlshagen

Numa vista geral

Número da propriedade	20257213
Área	ca. 70,44 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	257.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	24.02.2025
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	63.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN®

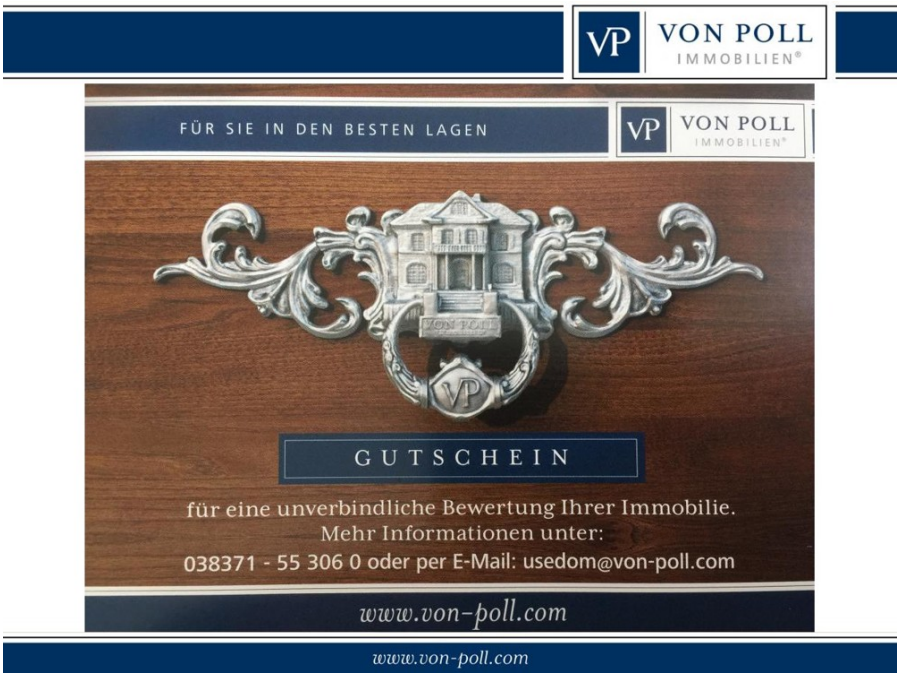
www.von-poll.com

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel

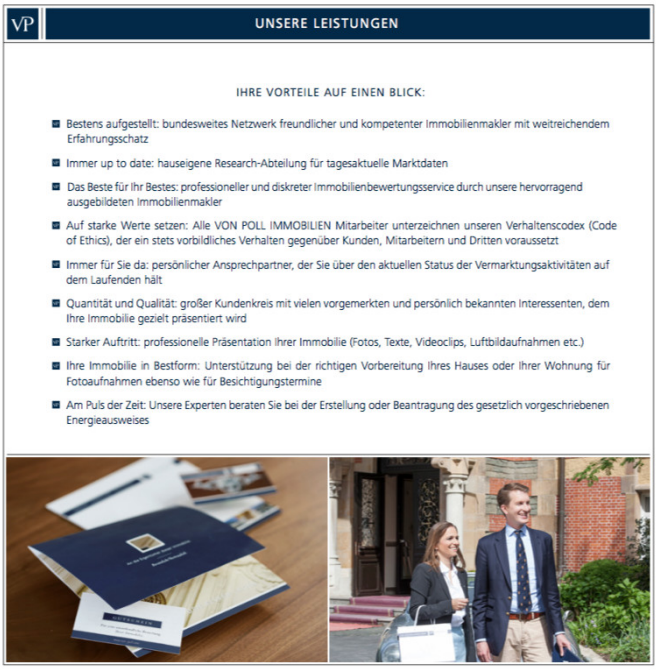
Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel



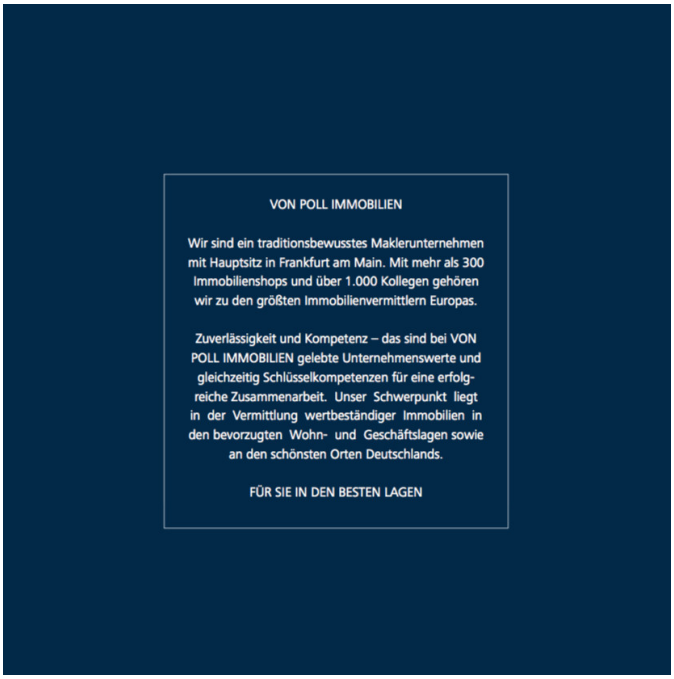
Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel



Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

O imóvel



Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

Uma primeira impressão

In einem gewachsenem, mit vielen Bäumen und Sträuchern umgebenen Siedlungsgebiet befinden sich das gepflegte Wohnhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten.

Die Immobilie trennt nur ein ca. 1000 m langen Wanderweg durch den Küstenwald, vom feinen, flach abfallenden Ostsee-Strand des Ortes.
Auch zum Ortskern, mit seinen zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, sind es zu Fuß nur ca. 15 Minuten.

Die Heizungsanlage wird mit Hilfe einer Luft-Wärme Pumpe betrieben und an frostigen Tagen durch eine moderne Gasthereme unterstützt.
Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt zusätzlich für Warmwasser.

Das Gebäude wurde im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtet und bekam erst im letzten Jahr einen neuen, hellen Fassadenanstrich.

Die Wohnung teilt sich wie folg auf:

- ein geräumiges Schlafzimmer
- ein weiteres Zimmer (Büro oder Gästezimmer) mit Zugang auf den Südbalkon
- ein geräumiges, helles Wohnzimmer mit Essmöglichkeit und ebenfalls einen Zugang zum Balkon
- eine separate und voll ausgestattete Küche
- ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- ein Flur mit genügend Platz für Schuhe und Garderobe

Die nach Süd-West ausgerichtete Wohnung kann komplett möbliert übernommen werden.
Die Wohnung kann wohnwirtschaftlich aber auch touristisch genutzt werden.

In dem Objekt stehen vier weiter Appartements zum Verkauf.

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

Detalhes do equipamento

- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- separate, voll ausgestattete Küche
- zwei Schlafzimmer
- Südbalkon
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- nur 1000 Meter zum Ostseestrand entlang eines Küstenwanderweges
- Süd/West Lage

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

Tudo sobre a localização

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 gegründetete, 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.

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.2.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 63.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
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.

Número da propriedade: 20257213 - 17449 Karlshagen

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

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

www.von-poll.com