

Koserow

Ferienhaus am Küstenwald

Objektnummer: 23257356www.von-poll.com

KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 636 m²

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Auf einen Blick

Objektnummer	23257356
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 15 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	79.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.03.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas		

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



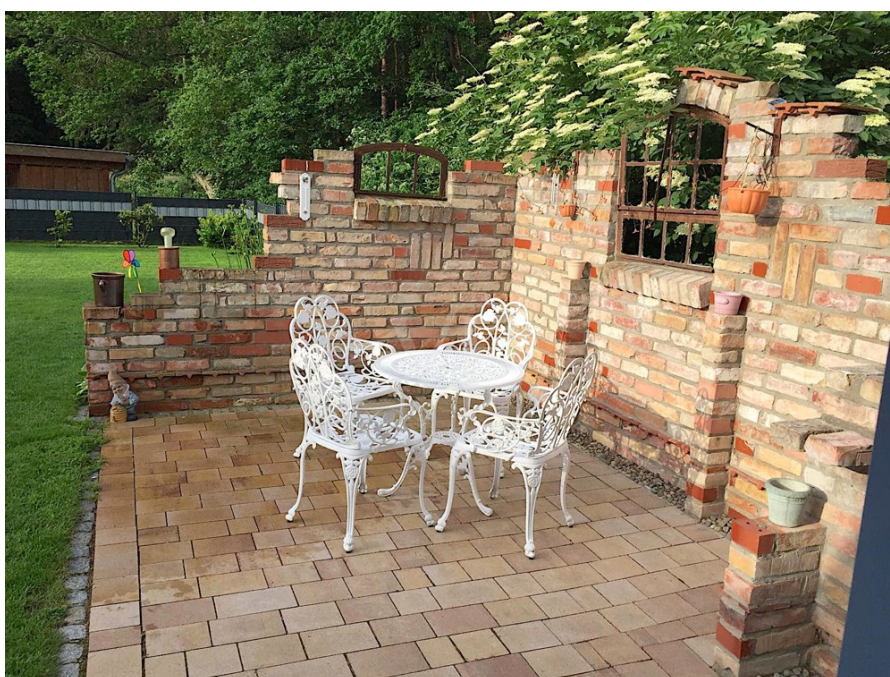
Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



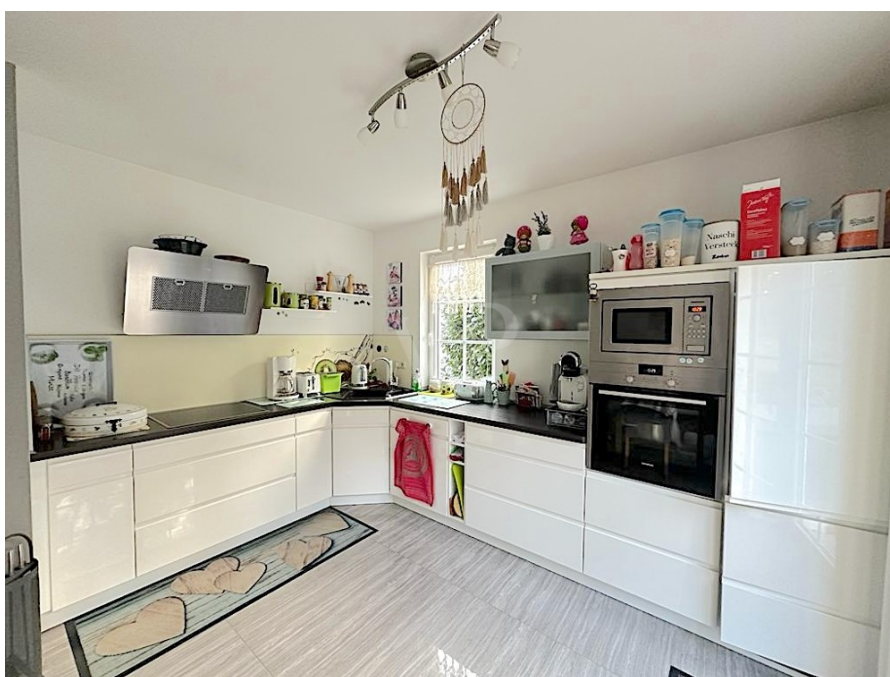
Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



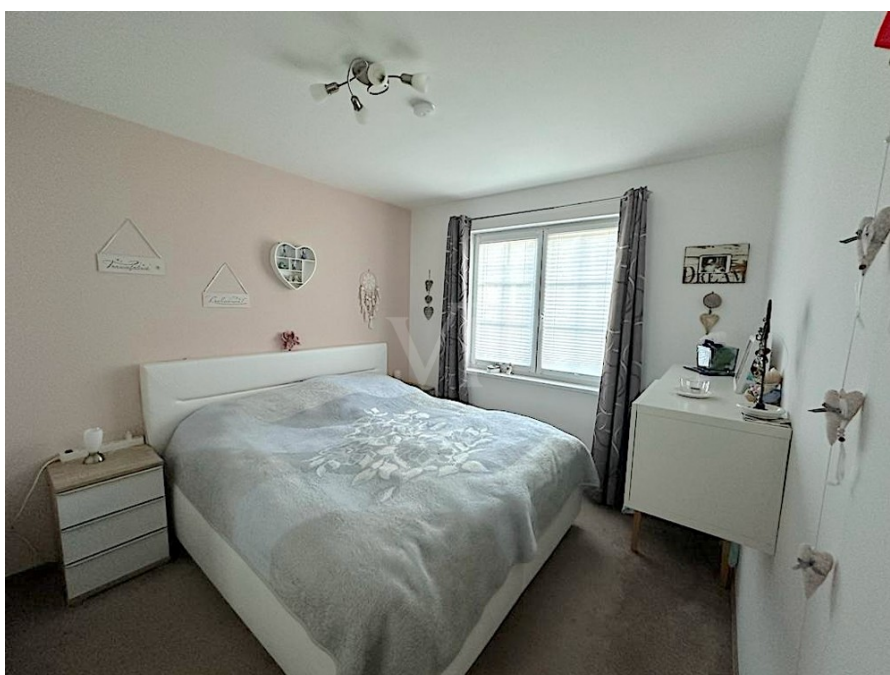
Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



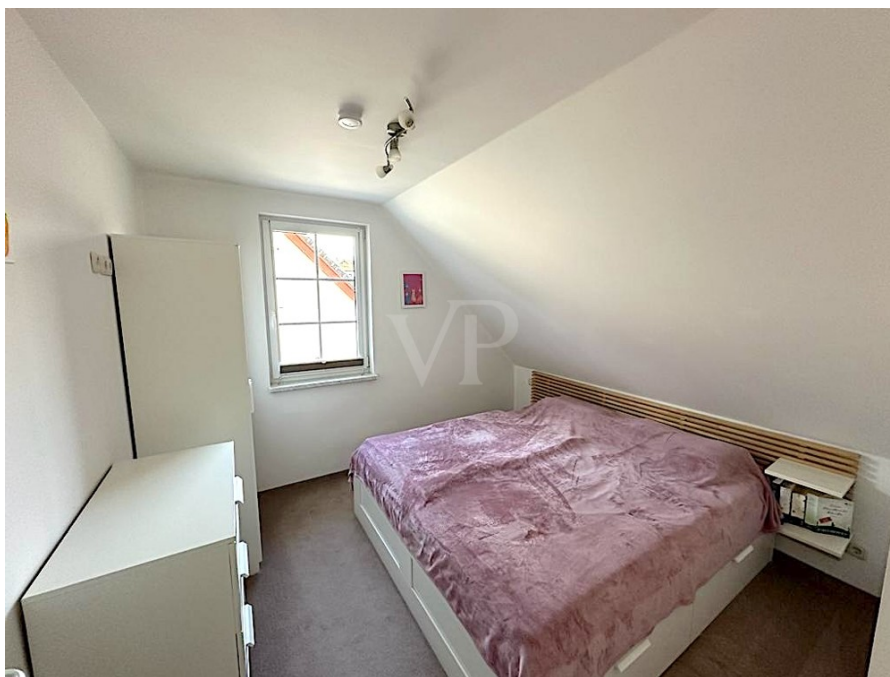
Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



**Wir zeigen Ihnen,
warum sich ein
Immobilienkauf auf der
Sonnensinsel Usedom
lohnt.**

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie

ROBINSON-SAFARI

Ein Unternehmen der
Immobilien GST
Insel Usedom/Greifswald
Inh. Jörg Stempner
Hauptstraße 10 • 17449 Karlshagen



+ 49 176 32594989

info@robinson-safari.de

Alle Touren als Gutschein erhältlich!

Weihnachten • Geburtstage • Events • individuell



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



GUTSCHEIN

für eine unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie.
Mehr Informationen unter:

038371 - 55 306 0 oder per E-Mail: usedom@von-poll.com

www.von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie

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.



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



Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie

UNSERE LEISTUNGEN



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



VON POLL
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN®

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.



www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Ein erster Eindruck

In einem Ferienhaus- Wohngebiet, eingebettet zwischen alten Kiefern und Buchen, befindet sich dieses freistehende Ferienhaus. Die Immobilie trennt nur ein ca. 12-minütiger Spaziergang (ca. 450 m) durch den idyllischen Küstenwald, vom feinsandigen Ostsee-Strand. Auf einem ca. 636 m² großen Grundstück wurde die Immobilie im Jahr 2012 in massiver und wertiger Bauweise errichtet und ausschließlich von den Eigentümern selbst genutzt. Das Haus unterteilt sich in zwei Wohneinheiten, eine im Untergeschoss, eine weitere im Obergeschoss, welche sich den Eingangsbereich teilen. Die Wohnung im Untergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 72 m² und unterteilt sich wie folgt: - ein ca. 36 m² großer lichtdurchfluteter Bereich zum Essen, Wohnen und Kochen (offene Einbauküche) mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur ca. 40 m² großen, sonnigen Terrasse und dem Garten. Im Wohn-Essbereich befindet sich ein Kaminofen der gerade in der kalten, dunklen Jahreszeit für zusätzliche, mollige Wärme sorgt. - ein ca. 10 m² großes Schlafzimmer - ein ca. 5 m² großes Duschbad mit Tageslicht Ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls auf dieser Etage (im Eingangsbereich) zu finden. Über eine Massivholztreppe gelangt man in das Obergeschoss und somit zur 2. Wohneinheit. Die ca. 47 m² große Wohnung ist wie folgt aufgeteilt: - ein ca. 22 m² großer heller, sonniger Wohn- Essbereich mit Einbauküche und traumhaften Blick in den Garten und angrenzenden Kiefernwald - ein ca. 10 m² großes Schlafzimmer - ein ca. 8 m² großes weiteres Schlafzimmer, auch als Büro nutzbar - ein ca. 5 m² großes Wannenbad mit Tageslicht Das liebevoll und pflegeleicht angelegte Grundstück ist voll eingezäunt. Hier können sich Kinder und/oder Hunde sorgenfrei austoben. Trotz der angrenzenden Nachbarschaftsbebauung bietet das Grundstück auf Grund seiner Gestaltung und der Lage ausreichend Privatsphäre. Ein Doppel- Carport mit einem angrenzendem Fahrradschuppen und einem Geräteschuppen, sowie zwei zusätzliche Parkplätze auf dem Grundstück bieten ausreichend Platz für die eigenen Fahrzeuge, oder auch für Gäste- Fahrzeuge. Für die Instandhaltung, Pflege, Energiekosten etc. der Privatstraße ist aktuell ein Betrag in Höhe von 240 € im Jahr fällig. Die jährlich anfallenden Kosten der Straße teilen sich insgesamt 55 Eigentümer.

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Ausstattung und Details

- 2 Einbauküchen
- Kamin
- zwei separate Wohneinheiten mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Doppel- Carport mit einem angrenzendem Fahrradschuppen und einem Geräteschuppen
- 2 zusätzliche Parkplätze
- idyllische Lage - zwischen Kiefern- und Buchenwald gelegen
- ca. 12 Minuten durch einen Buchenwald zum Strand (ca. 450 m)
- nur ca. 10 Minuten zum Einkaufen
- voll eingezäuntes Grundstück
- 40 m² große, sonnige Terrasse
- sehr pflegeleicht und liebevoll angelegtes Grundstück mit Sitz- und Grill-Ecke
- genügend Privatsphäre
- Tonziegel Dacheindeckung
- Mobiliar im Kaufpreis enthalten

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Alles zum Standort

Koserow: In diesem Ostseebad kommen Badegäste, Segler und Naturfreunde auf Ihre Kosten. Durch seine einzigartige Lage zwischen Ostsee und Achterwasser besticht der Ort vor allem durch seine Qualität von Ostseefeeling und Hinterland Flair. Während der feinsandige Ostseestrand Sonnenanbeter und Wasserbegeisterte zum Zeitvertreib einlädt, begrüßt das Achterwasser vor allem Radtouristen und Wanderfreunde. Usedom ist die zweitgrößte Insel Deutschlands und gilt als eine der sonnenreichsten Regionen des Landes. Lange Sandstrände, unberührte Naturgebiete, grüne Alleen, ausgedehnte Buchenwälder 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.

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2033.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Endenergieverbrauch für den Strom beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Objektnummer: 23257356 - 17459 Koserow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10 Insel Usedom / Greifswald

E-Mail: usedom@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com