

Karlshagen

Sonnige 2 Raum Wohnung im Erdgeschoss (Whg.1)

Número de propiedad: 21257208



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 217.230 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55,7 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

De un vistazo

Número de propiedad	21257208
Superficie habitable	ca. 55,7 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	217.230 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m²
Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	GAS
Certificado energético válido hasta	24.02.2025
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	63.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad

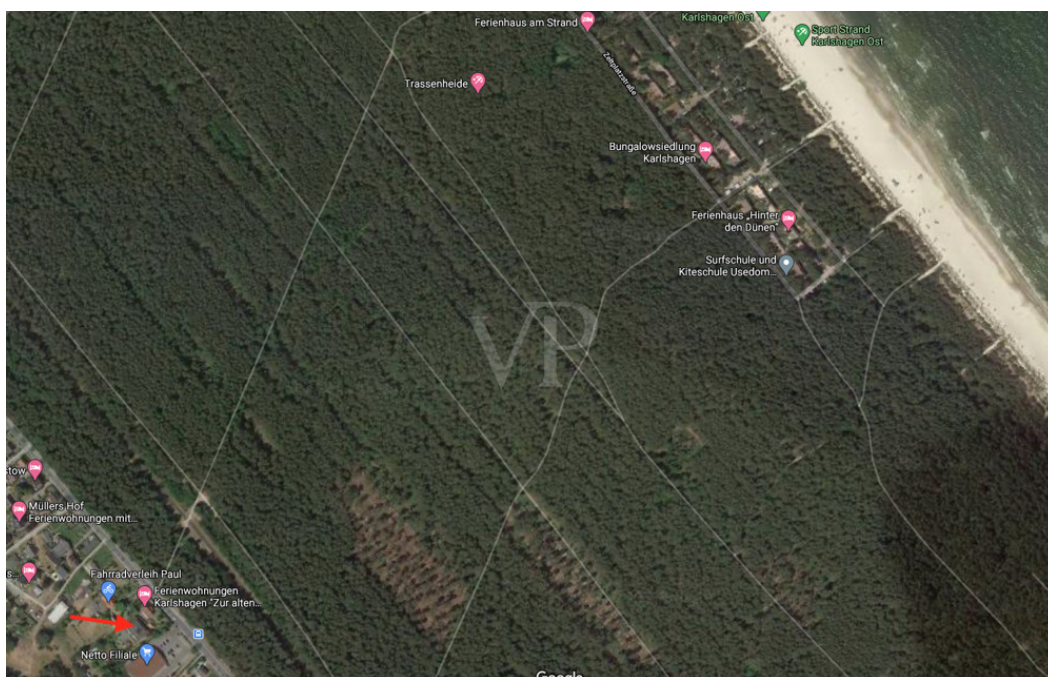


Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad



Gehen Sie mit uns auf
Entdeckungstour
und finden Sie Ihre
Traumimmobilie auf der
Insel Usedom



Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad



www.von-poll.com

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

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad

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



Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad

UNSERE LEISTUNGEN

VP

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere haus eigene, 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
OF THE WORLD

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

La propiedad

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 de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

Una primera impresión

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. Auch zum Ortskern, mit seinen zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, sind es zu Fuß nur ca. 15 Minuten. Das Gebäude wurde im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtet und bekam erst im letzten Jahr einen neuen, hellen Fassadenanstrich. Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt für Unterstützung bei der Warmwasserbereitung. Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen zudem über Außenrollläden. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: - ein geräumiges Schlafzimmer mit Terrassenzugang - ein Wohnzimmer mit Essmöglichkeit, ebenfalls mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse - eine separate, voll ausgestattete Küche - ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss - ein Flur mit genügend Platz für Schuhe und Garderobe Die nach Südwest ausgerichtete Wohnung kann komplett möbliert übernommen werden. Die Wohnung kann wohnwirtschaftlich aber auch touristisch genutzt werden. In dem Objekt stehen vier weitere Wohnungen zum Verkauf.

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

Detalles de los servicios

- sonnige Terrasse
- separate Küche
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Solaranlage für Warmwasserbereitung
- nur 1000 Meter zum Strand
- Ferienvermietung und Festwohnsitz möglich
- Süd/West Lage

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

Todo sobre la ubicación

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 Usedom, 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 Marktplatz, 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 de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 21257208 - 17449 Karlshagen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10 Isla de Usedom / Greifswald

E-Mail: usedom@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com