

Zempin

# Herbstaktion! Provisionsfrei für den Käufer! Villa mit Wasserblick. Sauna, Wellness, Fitness u.v.m.

Objektnummer: 21257210



KAUFPREIS: 897.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 602 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

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

Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Auf einen Blick

Objektnummer	21257210	Kaufpreis	897.000 EUR
Wohnfläche	ca. 275 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Baujahr	2012	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	53.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.04.2022	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



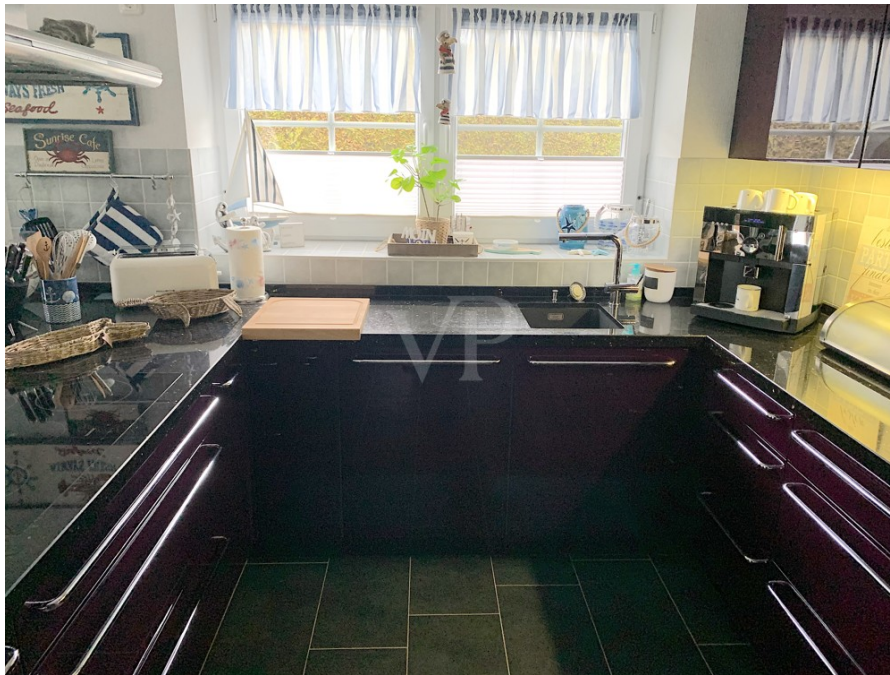
Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie





Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie



Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Die Immobilie





Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Ein erster Eindruck

Herbstaktion gültig bis 31.12.2024! Provisionsfrei für den Käufer! Das Grundstück: Ruhig, in einer nur ca. 100 Meter vom Achterwasser entfernten, wenig befahrenen und neugestalteten Sackgasse, erreicht man dieses schöne Anwesen. Zum Nachbarhaus wird das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück durch eine dicht bewachsene Hecke begrenzt. Dadurch ergibt sich ein attraktiver und windgeschützter Innenhof mit einer schönen Terrasse. Pflegeleichte Sträucher und Stauden rahmen das Haus malerisch ein. Haus Übersicht: Die Villa wurde 2012 in massiver Bauweise errichtet. BGF ca. 300 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 275 m<sup>2</sup>, davon ein ca. 66 m<sup>2</sup> großer Wellnessbereich mit beheiztem Schwimmbad inkl. Gegenstromanlage und Schwimmbadenbeleuchtung. Eine spätere Umgestaltung des Wellnessbereiches in eine Gästewohnung oder in einem geräumigen Arbeitsbereich ist ebenso denkbar. Ein absolutes Highlight ist nicht nur das lichtdurchflutete Schwimmbad sondern auch die moderne, voll ausgestattete Einbauküche. Vom Balkon und mehreren Zimmern aus, genießt man einen Ausblick auf das Achterwasser mit seinen herrlichen Sonnenuntergängen.

Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Ausstattung und Details

- Achterwasserblick
- hoher Erholungsfaktor auf Grund einer Sackgassenlage
- Balkon
- windgeschützter Innenhof mit Terrasse
- maritime Fensterläden
- drei moderne Badezimmer
- Blickfang: die hochwertige, Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- ein ca. 66 m<sup>2</sup> großer, lichtdurchfluteter Wellnessbereich mit Sauna sowie einem Schwimmbecken mit Gegenstromanlage
- Möglichkeiten einer Umnutzung des Wellnessbereiches in ein Gästeapartment
- moderne Gasterme mit smarter Heizungssteuerung
- pflegeleichtes Grundstück
- viel Privatsphäre auf Grund einer dicht bewachsenen Hecke
- Glasfaseranschluss am Haus

Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Alles zum Standort

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. Zempin Als das kleinste der Usedomer Ostseebäder - und eines der bekannten Bernsteinbäder - genießt Zempin schon sehr lange den Ruf als eines der schönsten Usedomer Orte. Hier kommen Badegäste, Segler und Naturfreunde auf Ihre Kosten. Durch seine einzigartige Lage zwischen Ostsee und Achterwasser besticht der ehemalige Fischerort vor allem durch seine Dualität von Ostseefeeling und Hinterlandflair. Während der feinsandige Ostseestrand Sonnenanbeter und Wasserbegeisterte zum Zeitvertreib einlädt, begrüßt das Achterwasser vor allem Radtouristen und Wanderfreunde. Ganz gleich ob auf dem Campingplatz, in Pensionen oder im Hotel, Zempin erfreut sich allseitiger Beliebtheit und ist immer eine Reise ist wert.

**Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2022.  
Endenergieverbrauch beträgt 53.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 21257210 - 17459 Zempin

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 Insel Usedom / Greifswald

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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