

Trassenheide

# Erholung pur! Ferienhaus mit zwei Wohnungen am Ortsrand von Karlshagen

Objektnummer: 23257340



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

KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 642 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

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

Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Auf einen Blick

Objektnummer	23257340
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	489.000 EUR
Haus	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.12.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2012



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie





Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie





Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie





Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie





Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie





Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie





Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



GUTSCHEIN

für eine unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie.  
Mehr Informationen unter:

038371 - 55 306 0 oder per E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

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

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



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## 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: 23257340 - 17449 Trassenheide

## 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 hausene, 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 geliebte 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

Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Die Immobilie



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.



Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Ein erster Eindruck

Trassenheide und Karlshagen sind für einen der schönsten Strandabschnitte der Insel Usedom bekannt. Trotz des breiten, feinsandigen und flach abfallenden Traumstrandes findet hier kein Massentourismus statt. Darüber hinaus wurde Trassenheide bereits das fünfte Mal in Folge mit der "Blauen Flagge" ausgezeichnet. Dies steht unter anderem für die hervorragende Badewasserqualität und Sauberkeit des Badestrandes. Im Jahr 2012 wurde die Immobilie in massiver Bauweise errichtet. 2023 bekam diese einen neuen Fassadenanstrich und die Innenräume wurden ebenfalls frisch gestrichen. Das Ferienwohngebiet in welchem sich dieses Objekt befindet, ist sehr ruhig, dennoch verkehrsgünstig gelegen und bietet somit einen hohen Erholungsfaktor. Zum feinsandigen Ostseestrand sind es nur ca. 1500 m durch den Küstenwald. Auch eine Einkaufsmöglichkeit sowie ein Restaurant sind bequem fußläufig erreichbar. Das Haus unterteilt sich in zwei nahezu identische Wohneinheiten. Jede Haushälfte hat eine Wohnfläche von ca. 47 m<sup>2</sup>. Empfangen wird man in einen kleinen, offenen Flurbereich mit direkten Zugang zum lichtdurchfluteten Wohn-Esszimmer sowie der Küche. In der modernen, offenen Küche haben Liebhaber des Kochens, alles was sie benötigen. Die Einbauküche ist mit allen Elektrogeräten wie Herd, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspüler und einer Mikrowelle ausgestattet. Die bodentiefen Fenster im Wohnbereich ermöglichen den direkten Zugang auf die Terrasse sowie dem eingezäunten, pflegeleichten Garten. Hier können sich Kinder und/oder Hunde sorgenfrei austoben. Abgerundet wird diese Etage durch ein Gäste WC im Eingangsbereich. Eine Holzterrasse verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Auf ca. 18 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche befindet sich hier das Schlafzimmer, eine Schlafkoje für zwei weitere Personen sowie ein Duschbad mit bodentiefer Dusche. Jede der Wohneinheiten verfügt zudem über eine Sauna, welche sich ebenfalls auf dieser Ebene befindet. Eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt die Warmwasserbereitung. Die Anlage fängt das Licht der Sonne auf und wandelt dieses in nutzbare Wärme um. Die Heizungsanlage kann bequem über eine App aus der Ferne gesteuert werden. Ebenso die Kameras, die Bewegungsmelder sowie die Rauchmelder. Auch an die sichere Unterbringung der Fahrräder wurde gedacht. Hierfür steht ein Schuppen im Garten zur Verfügung. Eine moderne, smarte Bewässerungsanlage, ebenfalls aus der Ferne steuerbar, sorgt auf dem Grundstück für einen saftig grünen Rasen und die lästigen Mäharbeiten übernimmt ein Mähroboter. Für die Instandhaltung, Pflege, Energiekosten oder Winterdienst der Privatstraße wird jährlich ein Betrag in Höhe von ca. 240 € berechnet. Die jährlich anfallenden Kosten der Straße teilen sich insgesamt 32 Eigentümer. Das Ferienhaus befindet sich in einer ruhigen Lage am Ortsrand von Karlshagen, erreichbar über eine Privatstraße. Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen oder Fahrradtouren ein und bietet zahlreiche

Freizeitmöglichkeiten. Dieses Ferienhaus eignet sich perfekt als Rückzugsort für erholsame Ferien oder als Investition zur Vermietung an Urlaubsgäste. Dank seiner modernen Ausstattung und der ansprechenden Lage ist es eine attraktive Immobilie in einer gefragten Urlaubsregion. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem schönen Ferienhaus überzeugen.

Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Ausstattung und Details

- zwei separate Wohneinheiten mit Terrasse
- zwei Einbauküchen
- elektrische Rollläden
- Insektenschutz an den Fenstern
- eingezäuntes Grundstück
- Mähroboter (steuerbar per App)
- Bewässerungsanlage (steuerbar per App)
- Gäste WC
- Fußbodenheizung aus der Ferne per App steuerbar
- eine Solaranlage unterstützt die Warmwasserbereitung
- zwei Carport- Stellplätze
- eine Sauna in jeder Wohneinheit
- ruhiges Wohngebiet
- nur ca. 1500 m zum Strand
- Einkaufsmöglichkeiten und Restaurant in der Nähe

Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide

## Alles zum Standort

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! 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 Karlshagen und Zinnowitz gelegen, der Ort Trassenheide. 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 den Ort an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. 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 beeindruckend. 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.

**Objektnummer: 23257340 - 17449 Trassenheide**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 74.20 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: 23257340 - 17449 Trassenheide

## 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)