

Peenemünde

# Am Seglerhafen- moderne, neuwertige Eigentumswohnung

Objektnummer: 24257393



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

KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

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

Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24257393	Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>	Wohnung	Ferienwohnung
Bezugsfrei ab	01.05.2025	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2018		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	93.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



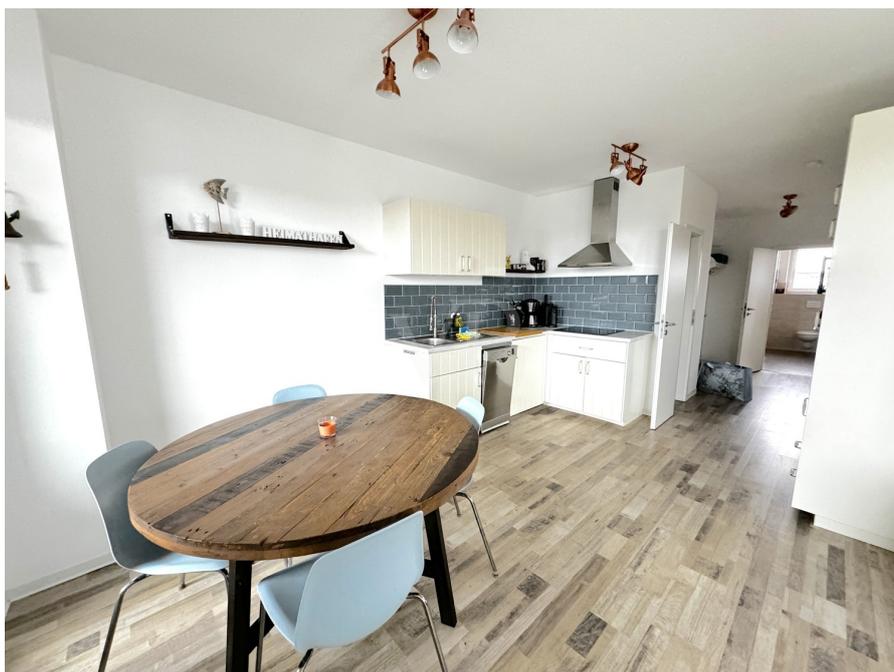
Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie

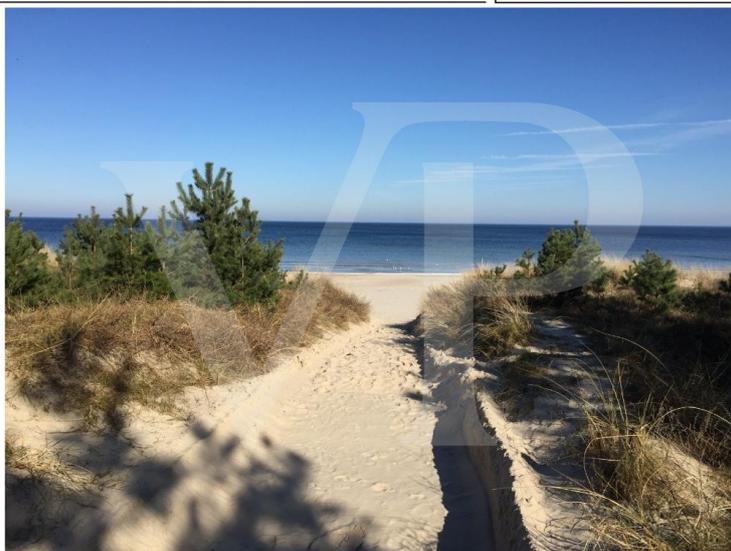


Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## 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: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie

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

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

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

### 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.



Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie

VP
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




UNSERE LEISTUNGEN
VP

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hauseigene, aufgabenstarke 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 L.E.M.P.E.R.T.Z ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile




Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie

### 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Die Immobilie

### 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: 24257393 - 17449 Peenemünde

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine hervorragend gepflegte Ferienwohnung in einem im Jahr 2018 fertiggestellten Mehrfamilienhaus, mit nur sechs Wohneinheiten. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Zimmer verteilt. Die Wohnung befindet sich im ersten OG und eignet sich sowohl für die Ferienvermietung als auch für eine dauerhafte Nutzung. Ein Highlight ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch große, teilweise bodentiefe Fenster lichtdurchflutet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den windgeschützten, etwa 12 m<sup>2</sup> großen Balkon, der verglast ist und ideal für entspannte Stunden genutzt werden kann. Der Balkon bietet ausreichend Platz für eine Sitzecke, um die Sonne zu genießen. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, eines davon mit französischem Balkon, die jeweils mit einem Fernsehanschluss ausgestattet sind, was für zusätzlichen Komfort sorgt. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet und bietet ein angenehmes Ambiente zum Entspannen. Eine hochwertig ausgestattete Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten ist ebenfalls vorhanden und ermöglicht es Ihnen, sofort mit dem Kochen zu beginnen. Ein separater Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls Bestandteil der Wohnung. Hier ist neben einer Abstellmöglichkeit für Staubsauger und ähnliches, eine Waschmaschine und einen Trockner integriert. Darüber hinaus ist ein Anschluss für einen Kamin vorgesehen, was Ihnen die Möglichkeit bietet, in der kalten Jahreszeit eine warme und gemütliche Atmosphäre zu schaffen. Die Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung sorgt für eine behagliche Atmosphäre und ist ein weiteres Qualitätsmerkmal dieser sorgfältig geplanten Immobilie. Der durchdachte Grundriss trägt zur optimalen Nutzung der Räumlichkeiten bei und verstärkt den positiven Gesamteindruck. Insgesamt bietet diese gepflegte Ferienwohnung eine hervorragende Mischung aus praktischen Annehmlichkeiten und komfortabler Ausstattung in einer beliebten Lage. Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz für Ihren PKW sowie ein abschließbarer, privater Abstellraum. Beide sind im Kaufpreis enthalten. Zusätzlich gibt es eine kleine Einkaufsmöglichkeit direkt gegenüber der Straße, was den täglichen Einkauf erleichtert. Insgesamt bietet diese gepflegte Ferienwohnung eine hervorragende Mischung aus praktischen Annehmlichkeiten und komfortabler Ausstattung in einer beliebten Lage. Die Nähe zum Hafen, der zahlreiche Einkehrmöglichkeiten bietet, macht die Lage der Wohnung besonders attraktiv. Auch der Bahnhof ist fußläufig erreichbar, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr bietet. Von hier aus kann man entspannt mit dem Zug die Insel ohne Auto erkunden und zu zahlreichen Ausflügen starten. In der Saison fahren halbstündlich Züge in Richtung Zinnowitz und von da an kann man die Verbindung: Swinemünde - Züssow nutzen. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen

Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und zur Beantwortung Ihrer Fragen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um diese Immobilie persönlich kennenzulernen.

**Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde**

## Ausstattung und Details

- nur sechs Wohneinheiten im Haus
- Ferienvermietung und Dauernutzung möglich
- ein separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- Anschluss für einen Kamin ist vorgesehen
- lichtdurchflutete Wohnung aufgrund teilweise bodentiefer Fenster
- offener Wohn-Essbereich mit direkten Zugang auf den verglasten Balkon
- windgeschützter ca. 12 m<sup>2</sup> großer Balkon
- Einbauküche mit allen Elektrogeräten ausgestattet
- großzügiger, durchdachter Grundriss
- modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- zwei Schlafzimmer, eines davon mit französischen Balkon
- Fernsehanschluss auch in beiden Schlafzimmer
- ein PKW Stellplatz sowie ein abschließbarer, privater Abstellraum im Kaufpreis enthalten
- Lage nahe dem Hafen mit Einkehrmöglichkeiten
- kleine Einkaufsmöglichkeit quer über der Straße
- Bahnhof bequem zu Fuß erreichbar

**Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde**

## Alles zum Standort

Peenemünde ist ein aufstrebender Urlaubsort im Norden der Insel Usedom mit sich ständig verbessernder Infrastruktur. Da Jahrzehnte militärisches Sperrgebiet, gibt es hier neben unberührter Natur historische Sehenswürdigkeiten. Für jeden Usedom-Urlauber ist Peenemünde daher fast ein Muss. Es liegt unweit der Ostsee an der Mündung des Peenestroms in die Ostsee mit Fährverbindungen zur Insel Rügen und den Fischerdörfern Freest und Kröslin mit Marina. 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.

**Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 93.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24257393 - 17449 Peenemünde

## 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)