

Zinnowitz

# Helle Erdgeschosswohnung mit TG Stellplatz

Objektnummer: 24257398



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24257398 - 17454 Zinnowitz

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

Objektnummer: 24257398 - 17454 Zinnowitz

## Auf einen Blick

Objektnummer	24257398
Wohnfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24257398 - 17454 Zinnowitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.09.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24257398 - 17454 Zinnowitz

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung bietet modernen Wohnkomfort in unmittelbarer Küstennähe. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert und modernisiert, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden. Die Wohnung wurde 2018 sowie teilweise im Jahr 2020 renoviert. Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2018 komplett erneuerte Küche, die nicht nur durch ihr modernes Design, sondern auch durch Funktionalität überzeugt. Direkt von der Küche aus gelangt man auf eine großzügige Terrasse und in den Garten, was das Einnehmen von Mahlzeiten im Freien besonders angenehm macht. Die Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Arbeitsfläche. Das großzügige Wohnzimmer zeichnet sich durch seine Helligkeit und Offenheit aus. Bodentiefe Fenster sorgen für ein freundliches Ambiente und gewähren einen direkten Zugang zu einer weiteren Terrasse und zum Garten. Die Wohnung verfügt über insgesamt zwei, teilüberdachte und windgeschützte Terrassen. Der Wohnraum ist ideal zum Entspannen und bietet gleichzeitig Platz für einen Essbereich. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten genug Raum für komfortables Wohnen und sind optimal als Hauptschlafzimmer und Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar. Eines der Schlafzimmer wurde 2020 renoviert und neu möbliert, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Das Badezimmer ist zeitgemäß gestaltet und verfügt über eine bodentiefe Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Armaturen und Materialien unterstreichen den gehobenen Standard der Ausstattung. Zudem gehört auch ein Tiefgaragenstellplatz, welcher im Kaufpreis inbegriffen ist, zur Wohnung. Eine Abstellmöglichkeit im Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Die Lage der Immobilie vereint Natur und städtisches Leben auf ideale Weise. Ein etwa 1000 Meter langer Wanderweg durch den Küstenwald trennt die Immobilie vom feinen Strand der Ostsee. Der Stadtkern mit seiner attraktiven Seebrücke ist in wenigen Minuten zu erreichen. Diese Umgebung bietet nicht nur vielseitige Freizeitmöglichkeiten, sondern auch die Option, die Wohnung als Festwohnsitz oder für die Vermietung an Feriengäste zu nutzen. Das Mobiliar kann hierbei mit übernommen werden. Der durchdachte Grundriss der Wohnung vereint Funktionalität mit behaglichem Wohnen und bietet viel Licht sowie Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Käufer, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung, moderne Annehmlichkeiten und eine hervorragende Lage legen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohngelegenheit zu überzeugen.

Objektnummer: 24257398 - 17454 Zinnowitz

## Ausstattung und Details

- ein Tiefgaragenstellplatz im Kaufpreis enthalten
- Abstellmöglichkeit im Keller
- durchdachter Grundriss
- separate, 2018 neu eingebaute Küche mit direkten Terrassen- und Gartenzugang
- zwei großzügige Schlafzimmer
- viel Licht im Innenraum der Wohnung Dank teilweise bodentiefer Fenster
- modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Waschmaschinenanschluss
- großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und den Garten
- insgesamt zwei Terrassen, teilüberdacht und windgeschützt
- Vermietung an Feriengäste möglich
- Festwohnsitz möglich
- die Immobilie trennt nur ein ca. 1000 m langer Wanderweg durch den Küstenwald, vom feinen Ostsee-Strand
- den Stadtkern mit seiner Seebrücke erreichen Sie bequem in nur wenigen Minuten

Objektnummer: 24257398 - 17454 Zinnowitz

## Alles zum Standort

Das Ostseebad Zinnowitz liegt im Norden Usedom am nördlichen Ende einer etwa ein bis zwei Kilometer breiten Landzunge zwischen Achterwasser und Pommerscher Bucht. Die Umgebung ist gekennzeichnet von den ausgedehnten Küstendünen in Richtung Westen bis Trassenheide und im Osten bis Zempin, in deren Mitte ein Abzweig nach Süden zum Achterwasser führt. Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn Zempin, Lütow, Krummin, Mölschow und Trassenheide. 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: 24257398 - 17454 Zinnowitz**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 24257398 - 17454 Zinnowitz

## 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)