

Karlshagen

Baujahr 2020! Neuwertige Eigentumswohnung im Ostseebad

Property ID: 23257345



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 248.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 43 m² • ROOMS: 3

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

At a glance

Property ID	23257345
Living Space	ca. 43 m ²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	248.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 5 m ²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	40.18 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.06.2030	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



www.von-poll.com



**Wir zeigen Ihnen,
warum sich ein
Immobilienkauf auf der
Sonneninsel Usedom
lohnt.**

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property

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



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

www.von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property

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




Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property

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

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

The property



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.



Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

A first impression

Sie sind auf der Suche nach einer modernen und neuwertigen Drei-Raum-Wohnung in einem beliebten Ostseebad? Dann sollten Sie diese Wohnung besichtigen! Mit insgesamt nur acht Wohneinheiten werden Sie Teil einer sehr übersichtlichen Wohngemeinschaft. Das Haus wurde erst im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtet. Die mit einer Wohn- u. Nutzfläche, ca. 43 m² große Etagenwohnung, befindet sich im ersten Obergeschoss des Gebäudes. In der unteren Ebene der modern eingerichteten Wohnung, befinden sich die offene, voll ausgestattete Einbauküche und der angrenzende helle Wohnbereich mit direktem Zugang auf einen ca. 6 m² großen Südbalkon. Auch das Badezimmer mit WC und bodentiefer Dusche sowie ein geräumiges Schlafzimmer befindet sich auf dieser Ebene. Über eine Raumspartreppe gelangt man in den oberen Teil der Wohnung. Hier befindet sich ein weiterer, sehr geräumiger Schlafbereich mit Platz für bis zu drei Betten. Ein PKW Stellplatz sowie ein ca. 5 m² großer, abschließbarer Schuppen sind ebenfalls Bestandteil dieses Verkaufsangebotes. In wenigen Gehminuten erreicht man den feinsandigen, besonders breiten Strand des beliebten Ostseebades mit all seinen Annehmlichkeiten. Ob lange Spaziergänge entlang der Ostsee oder das Gläschen Wein im Restaurant – all dies ist möglich. Der nahegelegene Wald ist Ideal für Wanderungen- ob mit oder ohne Vierbeiner. Karlshagen und Trassenheide sind für einen der schönsten Strandabschnitte der Insel Usedom bekannt. Trotz des breiten, feinsandigen und flach abfallenden Traumstrandes findet hier kein Massentourismus statt. Das Ostseebad wurde bereits mehrfach in Folge mit der "Blauen Flagge" ausgezeichnet. Dies steht unter anderem für die hervorragende Badewasserqualität und Sauberkeit des Badestrandes.

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

Details of amenities

- Baujahr 2020
- Luft- Wärmepumpe
- unweit des feinsandigen Ostseestrandes
- sehr beliebter Badeort ohne Massentourismus
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheke, Ärztehaus in der Nähe
- voll möbliert
- voll ausgestattete Einbauküche
- touristische wie auch private Nutzung möglich
- ein PKW Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten
- ein abschließbarer (Fahrrad)-Schuppen zur Alleinnutzung
- waldnahe Lage (ideal für Hundehalter)

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

All about the location

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 lange, feinsandige Stände, 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 gegründete, 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. Das Wasserschloss Mellenthin, die zwei letzten verbliebenen Windmühlen der Insel, der Baumwipfelpfad in Heringsdorf, die Schmetterlingsfarm in Trassenheide, das U-Boot in Peenemünde -um nur einige zu nennen. Besonders sehenswert sind auch die zahlreichen Binnenseen und die 13 Naturschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, 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 begeistern Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM und die Bernsteintherme Zinnowitz mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit Bus und Bahn, Auto oder Schiff und auch mit dem Flugzeug bestens erreichbar. Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 40.18 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 23257345 - 17449 Karlshagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10 Insel Usedom / Greifswald

E-Mail: usedom@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com