Karlshagen

2. Reihe! Dachgeschosswohnung in Strandnähe mit Blick ins Grüne, sofort beziehbar

Property ID: 25257410

PURCHASE PRICE: 209.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 60 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25257410 - 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: 25257410 - 17449 Karlshagen

At a glance

Property ID	25257410
Living Space	ca. 60 m²
Floor	4
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1989
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	209.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Usable Space	ca. 5 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25257410 - 17449 Karlshagen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Fossil CHP
Energy certificate valid until	20.03.2026
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	111.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25257410 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 25257410 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 25257410 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 25257410 - 17449 Karlshagen

A first impression

Die hier angebotene Dachgeschosswohnung bietet auf einer Wohnfläche von ca. 60 m² ein behagliches Zuhause mit praktischer Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde 2022 zuletzt modernisiert, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Insgesamt verfügt die Wohnung über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ein Badezimmer komplettiert das Raumangebot harmonisch. Der helle Wohnbereich wird dank mehrerer Dachfenster, von denen einige mit einer elektronischen Verdunklungsfunktion ausgestattet sind, mit natürlichem Licht geflutet. Die separate Einbauküche macht das Zubereiten von Mahlzeiten zu einem angenehmen Erlebnis. Der pflegeleichte Fliesenboden, der im Eingangsbereich, im Wohnbereich und in der Küche verlegt ist, unterstreicht die funktionale Nutzung der Räumlichkeiten. Die Immobilie verfügt über ein abschließbares Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet. des Weiteren stehen allen Bewohnern ein separater Trocknungsraum zur Verfügung. Die Wohnung, die sich in zweiter Reihe befindet, gewährt aus dem Dachgeschoss einen beruhigenden Blick ins Grüne, während der nahegelegene Strand nur wenige Schritte entfernt und somit mühelos erreichbar ist. Diese Kombination ermöglicht sowohl Entspannung in der Natur als auch die Nähe zu Freizeitaktivitäten am Meer. In puncto Infrastruktur ist die Immobilie gut aufgestellt. Ein im Kaufpreis inbegriffener Außenstellplatz ermöglicht eine komfortable Parkplatzsituation für Ihr Fahrzeug. Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und somit sofort bezugsfertig, was sowohl für eine private Nutzung als auch für die touristische Vermietung Potenzial bietet. Einige wesentliche Modernisierungen in den letzten Jahren tragen zur Attraktivität der Immobilie bei. Im Jahr 2017 wurden neue Fenster mit elektrischen Außenjalousien im Kinderzimmer und in der Küche eingebaut. Diese Maßnahme verbessert die Energieeffizienz und bietet zusätzlichen Komfort. Der Fußboden im Kinderzimmer wurde 2019 erneuert, und im Jahr 2021 wurden sowohl der Sicherungskasten in der Küche ausgetauscht als auch das Wohnzimmer, der Flur und das Kinderzimmer renoviert. Die Sanierung des Treppenhauses im Jahr 2022 rundet die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen ab. Die Wohnung ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bewerten, was für eine solide und funktionale Grundlage steht. Insgesamt stellt diese Immobilie eine interessante Möglichkeit dar für Käufer, die auf der Suche nach einem sofort verfügbaren Wohnraum sind, der sowohl als privates Domizil als auch als Ferienwohnung flexibel genutzt werden kann. Eine Besichtigung wird empfohlen, um die vielen Vorzüge dieser Dachgeschosswohnung in erstklassiger Lage persönlich zu erleben. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins zur Verfügung.

Property ID: 25257410 - 17449 Karlshagen

Details of amenities

- helle Dachgeschosswohnung in zweiter Reihe mit Blick ins Grüne
- nur wenige Schritte vom Strand entfernt
- separate Einbauküche
- zwei Schlafzimmer
- teilweise neue Dachfenster mit elektronischer Verdunklung
- pflegeleichter Fliesenboden im Eingang, Wohnbereich und Küche
- abschließbares Kellerabteil
- ein PKW Stellplatz im Kauf enthalten
- die Wohnung ist sofort bezugsfertig, keine bestehenden Mietverträge
- private sowie touristische Nutzung möglich

Property ID: 25257410 - 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 Usedoms, 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: 25257410 - 17449 Karlshagen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2026. Endenergiebedarf beträgt 111.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25257410 - 17449 Karlshagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10 Island of Usedom
E-Mail: usedom@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com