

Zinnowitz

# Mod. Wohnh. mit 5 Gästeapp. u. großer Eigentümerwohnung mit Wintergarten u. Kamin

CODE DU BIEN: II515



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

PRIX D'ACHAT: 689.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 391 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.103 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	II515
Surface habitable	ca. 391 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	15
Chambres à coucher	9
Salles de bains	6
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 7 x surface libre

Prix d'achat	689.900 EUR
Type de bien	Petit immeuble
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	23.08.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



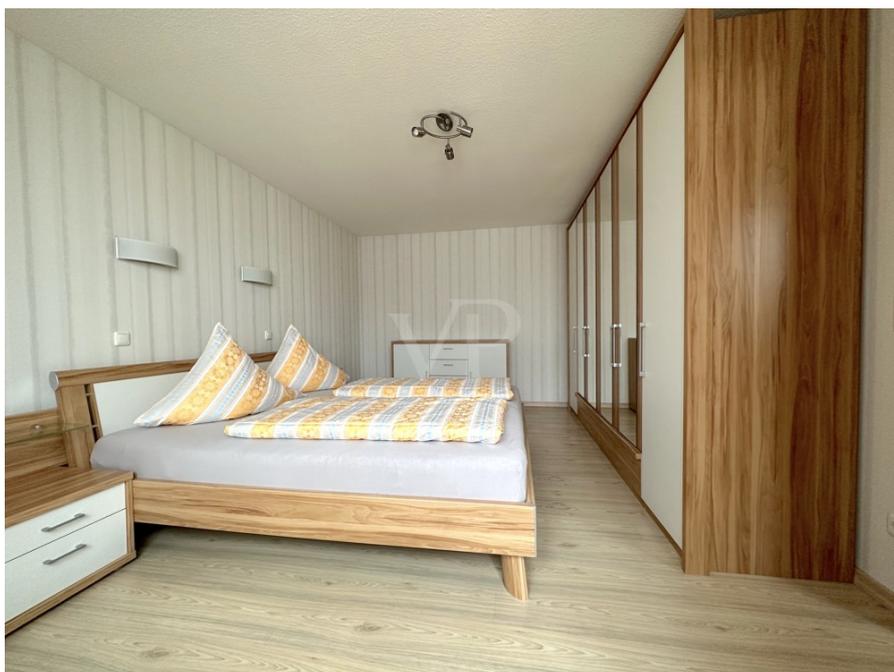
CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

# La propriété

## 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



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété

### 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



### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## La propriété

### 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.



CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## Une première impression

Auf einem ca. 1100 m<sup>2</sup> großen Grundstück, im Herzen von Zinnowitz, wurde im Jahre 1975 dieses schöne und geräumige Wohnhaus mit 5 Gästearts und einer großen Betreiberwohnung erbaut. 2012 wurde das Objekt liebevoll und umfassend saniert. Im Zuge dieser Sanierungsarbeiten wurden Fenster erneuert, die Fassade gedämmt und mit einem weiß eingefärbten Außenputz versehen. Neue Fußböden verlegt, die Elektrik erneuert, Wasser und Abwasser neu verlegt sowie Heizung (außer Brennwertherme) und Sanitäranlagen komplett ausgetauscht. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich vier sehr gepflegte und vollausgestattete Wohneinheiten mit einer Wohnfläche zwischen 28 m<sup>2</sup> und 45 m<sup>2</sup>. Der ca. 31 m<sup>2</sup> große Flur im Erdgeschoss wird zeitgleich als Gemeinschaftsraum genutzt. Des Weiteren befinden sich die Heizungsanlage sowie ein ca. 22 m<sup>2</sup> großer Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner auf dieser Ebene. Im Obergeschoss befindet sich die größte der insgesamt sechs Wohneinheiten. Die ca. 140 m<sup>2</sup> große moderne Wohnung wurde in diesem Jahr komplett renoviert und mit neuen Mobiliar ausgestattet. Sie wird als Betreiberwohnung genutzt und hat neben einem hellen, geräumigen Wintergarten auch einen Kamin welcher für behagliche Wärme gerade in der kalten Jahreszeit sorgt. Über eine Außentreppe gelangt man in eine weitere, ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnung. Diese wurde ebenfalls im Jahr 2023 liebevoll renoviert und ist mit einer Küche sowie einem modernen Badezimmer ausgestattet. Auf dem ca. 17 m<sup>2</sup> großen Balkon dieser Wohnung, kann man den Tag mit einem Kaffee am Morgen beginnen oder den Abend mit einem Gläschen Wein ausklingen lassen. Beide Wohnungen sind mit einer Tür verbunden und können somit auch als eine große Wohneinheit genutzt werden. Damit auch im Sommer die Grünanlage des Grundstückes bewässert werden kann, wurde 2012 eine Regenwasserzisterne mit einem Wasser-Speicher von 5.000 l auf dem Grundstück verbaut. Auch an das Abstellen der Fahrräder oder Sonstiges wurde gedacht. Hierfür stehen fünf abschließbare Holzschuppen zur Verfügung. In einem hochwertigen Grill-Pavillon sitzt man in gemütlicher Runde direkt um die Feuerstelle bzw. den Grill - ein ganz privater Hüttenabend in gemütlichem, exklusivem Ambiente. Im liebevoll angelegten Garten laden eine Vielzahl an Sitzmöglichkeiten zum Entspannen und verweilen ein. Sieben Parkplätze sowie ein Carport bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge der Bewohner des Hauses. Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich diese beliebte Ferienanlage einen ausgezeichneten Ruf bei Reisegruppen, Familien und Paaren erarbeitet. Eine hohe Auslastung, verbunden mit sehr guten Umsatzzahlen sind somit nach einer Übernahme der Anlage zu erwarten. Das Mobiliar in den Gästewohnungen ist Bestandteil des Verkaufs.

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## Détails des commodités

Immobilienausstattung:

- sehr gepflegte, sonnig gelegene Wohnanlage
- Wärmedämmfassade
- Kamin
- Wintergarten
- Einbauküchen
- pflegeleichte Fliesenböden
- Grillpavillon
- ausreichend PKW Stellplätze
- 5000 Liter Regenwasserspeicher
- zentral und ruhig gelegen
- sehr hoher Erholungsfaktor
- sehr gute Auslastung
- wertige Schieferarbeiten im Dachbereich
- gepflegte Grünanlage mit ausreichenden Sitzmöglichkeiten
- letzte Renovierung 2023

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## Tout sur l'emplacement

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, Zug, Auto oder Schiff bestens erreichbar.

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 115.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist D.

CODE DU BIEN: II515 - 17454 Zinnowitz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 Île d'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)