

Zempin

# Herbstaktion! Provisionsfrei für den Käufer! Villa mit Wasserblick. Sauna, Wellness, Fitness u.v.m.

????????? ??????????: 21257210



???? ??????: 897.000 EUR • ??????????: ca. 275 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 602 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ??? ??????

???????? ??????????	21257210	????? ???????	897.000 EUR
????????????	ca. 275 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????	5	????? ????????????????	2019
?????????????? ???	3	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 24 m <sup>2</sup>
????? ???????????????	2012	??????	
?????? ???????????????	2 x ??????????????	????????	?????????, WC
	?????? ???????????????		??????????????,
			????????, ???????,
			??????, ??????,
			??????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	53.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	05.04.2022	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	B
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	2012
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



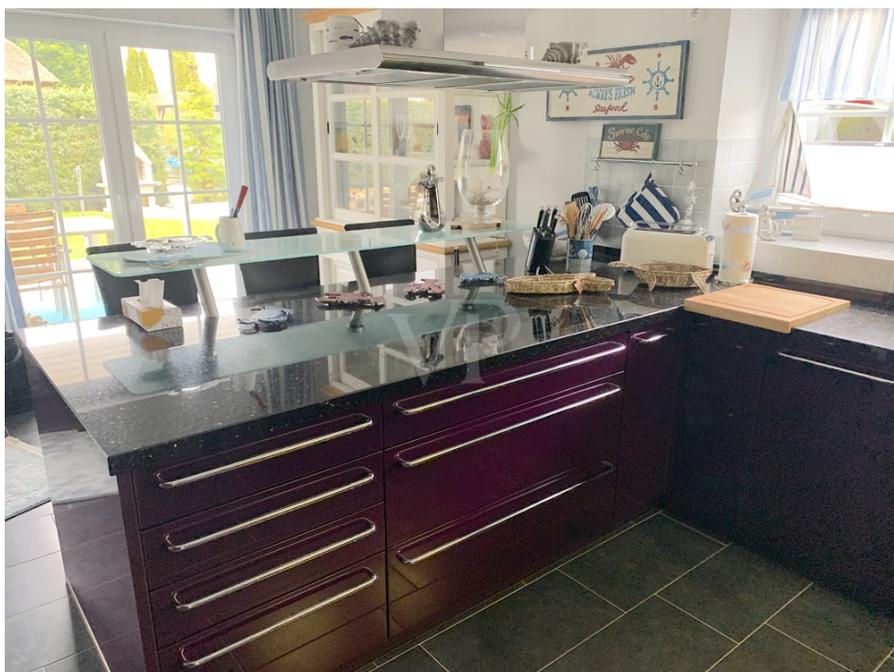
???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



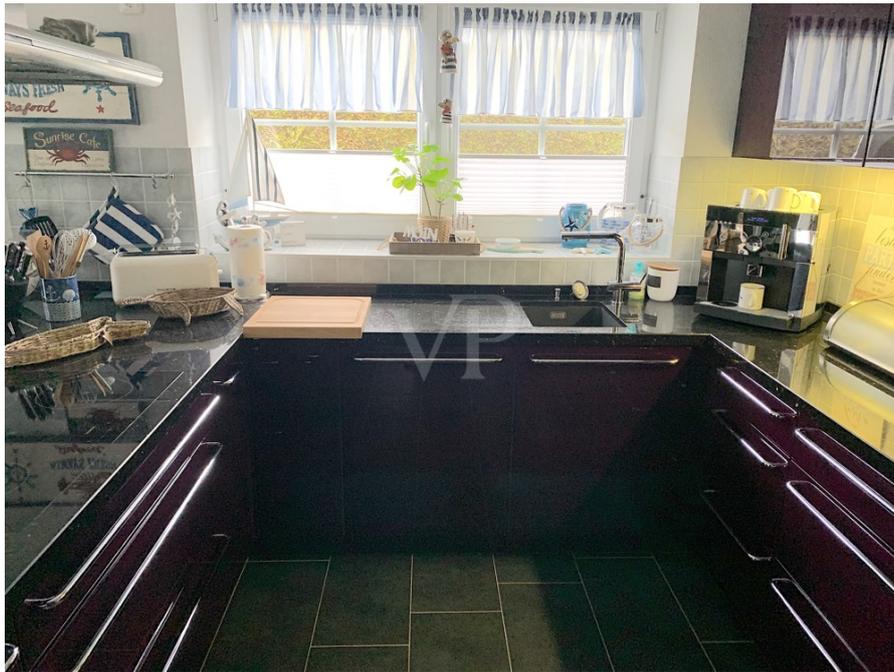
???????? ????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ????????



???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



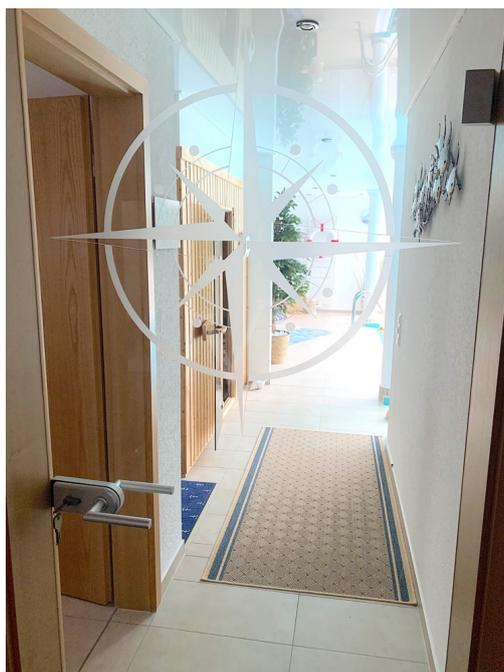
???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



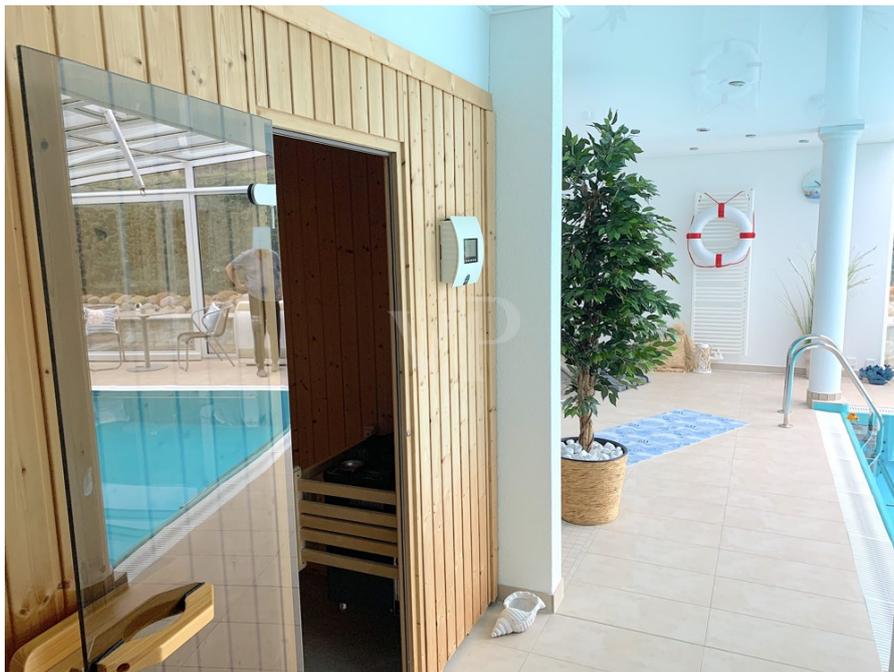
???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



???????? ?????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?? ?????????



??????? ?????????: 21257210 - 17459 Zempin

??? ?????? ???????????

Herbstaktion gültig bis 31.12.2024! Provisionsfrei für den Käufer! Das Grundstück: Ruhig, in einer nur ca. 100 Meter vom Achterwasser entfernt gelegenen, wenig befahrenen und neugestalteten Sackgasse, erreicht man dieses schöne Anwesen. Zum Nachbarhaus wird das ca. 600 m<sup>2</sup> große Grundstück durch eine dicht bewachsene Hecke begrenzt. Dadurch ergibt sich ein attraktiver und windgeschützter Innenhof mit einer schönen Terrasse. Pflegeleichte Sträucher und Stauden rahmen das Haus malerisch ein. Haus Übersicht: Die Villa wurde 2012 in massiver Bauweise errichtet. BGF ca. 300 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 275 m<sup>2</sup>, davon ein ca. 66 m<sup>2</sup> großer Wellnessbereich mit beheiztem Schwimmbad inkl. Gegenstromanlage und Schwimmbeckenbeleuchtung. Eine spätere Umgestaltung des Wellnessbereiches in eine Gästewohnung oder in einem geräumigen Arbeitsbereich ist ebenso denkbar. Ein absolutes Highlight ist nicht nur das lichtdurchflutete Schwimmbad sondern auch die moderne, voll ausgestattete Einbauküche. Vom Balkon und mehreren Zimmern aus, genießt man einen Ausblick auf das Achterwasser mit seinen herrlichen Sonnenuntergängen.

???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

????????????????? ??? ??????????

- Achterwasserblick
- hoher Erholungsfaktor auf Grund einer Sackgassenlage
- Balkon
- windgeschützter Innenhof mit Terrasse
- maritime Fensterläden
- drei moderne Badezimmer
- Blickfang: die hochwertige, Einbauküche
- Kaminofen im Wohnbereich
- ein ca. 66 m<sup>2</sup> großer, lichtdurchfluteter Wellnessbereich mit Sauna sowie einem Schwimmbecken mit Gegenstromanlage
- Möglichkeiten einer Umnutzung des Wellnessbereiches in ein Gästeapartment
- moderne Gasterme mit smarter Heizungssteuerung
- pflegeleichtes Grundstück
- viel Privatsphäre auf Grund einer dicht bewachsenen Hecke
- Glasfaseranschluss am Haus

??????? ????????: 21257210 - 17459 Zempin

??? ??? ??? ????????????

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. Zempin Als das kleinste der Usedomer Ostseebäder - und eines der bekannten Bernsteinbäder - genießt Zempin schon sehr lange den Ruf als eines der schönsten Usedomer Orte. Hier kommen Badegäste, Segler und Naturfreunde auf Ihre Kosten. Durch seine einzigartige Lage zwischen Ostsee und Achterwasser besticht der ehemalige Fischerort vor allem durch seine Dualität von Ostseefeeling und Hinterlandflair. Während der feinsandige Ostseestrand Sonnenanbeter und Wasserbegeisterte zum Zeitvertreib einlädt, begrüßt das Achterwasser vor allem Radtouristen und Wanderfreunde. Ganz gleich ob auf dem Campingplatz, in Pensionen oder im Hotel, Zempin erfreut sich allseitiger Beliebtheit und ist immer eine Reise ist wert.

??????? ???????: 21257210 - 17459 Zempin

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2022.  
Endenergieverbrauch beträgt 53.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse  
ist B.

???????? ??????????: 21257210 - 17459 Zempin

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 ?????? 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)