

Koserow

Reetgedecktes Ferienhaus mit 2 Wohnungen, Sauna und großem Garten

VP azonosító: MN058



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 106 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 839 m²

VP azonosító: MN058 - 17459 Koserow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: MN058 - 17459 Koserow

Áttekintés

VP azonosító	MN058
Hasznos lakótér	ca. 106 m²
Tet? formája	Konyttet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2010
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	595.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 21 m²
Felszereltség	Terasz, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: MN058 - 17459 Koserow

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.07.2020
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	29.13 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A

VP azonosító: MN058 - 17459 Koserow

Az els? benyomás

Das Ferienhaus, ca. 20 Gehminuten vom feinsandigen Ostseestrand entfernt, befindet sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 106 m². Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 839 m² bietet die Immobilie Platz für Erholungssuchende und Naturliebhaber. Das Haus ist in zwei separate Ferienwohnungen aufgeteilt, jeweils mit einer Wohnfläche von ca. 53 m². Jede Wohnung verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer mit Einbauküche und Kaminofen, ein modernes Duschbad/WC mit Handtuchheizkörper, ein Schlafzimmer mit einem Doppelbett, ein Kinderzimmer mit zwei getrennten Schlafsofas und einen Flur mit Garderobe. Die technische Ausstattung des Hauses umfasst eine effiziente Wärmepumpenheizung und Warmwasserbereitung, eine Einbruch- und Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zum Wachdienst sowie einen Internetanschluss. Zudem sind fast alle Fenster und die Terrassentür mit Insektenschutz sowie im Erdgeschoss mit Metallfensterläden ausgestattet. Auf dem Grundstück befindet sich ein separates Saunahaus mit einer Saunakabine, einer Dusche mit warmem und kaltem Wasser, Fußbodenheizung und entspannenden Wellnessmöglichkeiten. Der gepflegte Garten bietet eine gemütliche Sitzecke mit Grillplatz, einen Brunnen mit Pumpe, automatische Rasen- und Beetbewässerung sowie 2 PKW-Stellplätze. Die Immobilie ist komplett umzäunt und verfügt über einen neuen Stabgitterzaun im Frontbereich. Wertsteigernde Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt, darunter der Außenanstrich des Ferienhauses, die Installation einer neuen Wärmepumpenheizung und die Reparatur/Wartung des Reetdaches. Für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsgrundstücke im Wohngebiet, sowie für anfallende Energiekosten z.B. für die Beleuchtung und für den Winterdienst der Privatstraße wird aktuell jährlich ein Betrag in Höhe von ca. 444 Euro pro Eigentümer berechnet zzgl. 120 Euro Instandhaltungsrücklagen. Das entspricht monatlich 47 Euro. Die gefragte Ausstattungsqualität, die idyllische Lage und die hochwertige Bauausführung machen dieses Ferienhaus zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Dank der klaren Raumgliederung, der modernen Ausstattung und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie als rentables Ferienhaus. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Gelegenheit begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Objektübergabe ab 31. Oktober 2024 möglich.

VP azonosító: MN058 - 17459 Koserow

Részletes felszereltség

- Ferienhaus mit 2 separaten Ferienwohnungen nur ca. 20 Gehminuten vom feinsandigen Ostseestrand entfernt

- Wohnfläche pro Wohneinheit ca. 53 m² (Gesamtwohnfläche ca. 106 m²)

Ausstattung je Wohnung:

- Wohnzimmer mit Einbauküche und Kaminofen
- Dusche/WC mit Handtuchheizkörper
- Schlafzimmer mit einem Doppelbett
- Kinderzimmer mit zwei getrennten Schlafsofas
- Flur mit Garderobe
- geräumige, sonnige Terrasse

technische Ausstattung im Haus:

- Wärmepumpenheizung und -Warmwasserbereitung (Ferienhaus und Saunahaus)
- Einbruch- und Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zum Wachdienst
- Internetanschluss (in Zukunft Glasfaser)
- Mückenschutz an Fenstern und Terrassentür

separates Saunahaus auf dem Grundstück (überbaute Fläche ca. 12 m²)

- eine Saunakabine
- Dusche (warm/kalt)
- Fussbodenheizung

ein separater Geräte-/ Fahrradschuppen

- Gartenmöbel
- Steuerung der Bewässerungsanlage
- Fahrradstellplätze

Gartengrundstück:

- eine gemütliche Sitzecke/Grillplatz
- Brunnen mit Pumpe
- Automatische Rasen- und Beetbewässerung
- 2 PKW-Stellplätze
- komplett Umzäunt

Werterhöhende Instandhaltungen in den letzten 3 Jahren:

2021:

- neuer Stabgitterzaun inkl. neuer Tore im Frontbereich
- Außenanstrich des Ferienhauses (Fassade und Holz)

2023:

- komplett neue Wärmepumpenheizung inkl. Warmwasserbereitung (Weishaupt)
- 2024:
- Reparatur/ Wartung des Reetdaches (komplett neuer First und neue Gaubenanschlüsse)
 - Wartung des gesamten Reetdaches

VP azonosító: MN058 - 17459 Koserow

Minden a helyszínr?

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Usedom! Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie Sonnenuntergänge am Achterwasser, Wein auf der Seebrücke oder fangfrischen Fisch in einem Hafen genießen möchten - hier sind Sie richtig! 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 den Ort an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. 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. Auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann durch seine kulturelle und architektonische Vielfalt sowie der Lage zwischen Rügen und Usedom beeindrucken. Besonders sehenswert ist die durch mittelalterliche Backsteingotik geprägte Altstadt. Das Herzstück bildet der Markplatz, um den sich imposante Giebelhäuser reihen. Der Museumshafen gilt mit seinen 50 Schiffen als größter Museumshafen Deutschlands und ist ein Ausflugsziel für Jung und Alt. Erwähnenswert ist außerdem die Ernst-Moritz-Arndt-Universität, die eine der ältesten Universitäten der Welt ist. Darüber hinaus findet man in Greifswald zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Gastronomieangebot. Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

VP azonosító: MN058 - 17459 Koserow

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2020. Endenergiebedarf beträgt 29.13 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A.

VP azonosító: MN058 - 17459 Koserow

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10 Usedom-sziget / Greifswald

E-Mail: usedom@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com