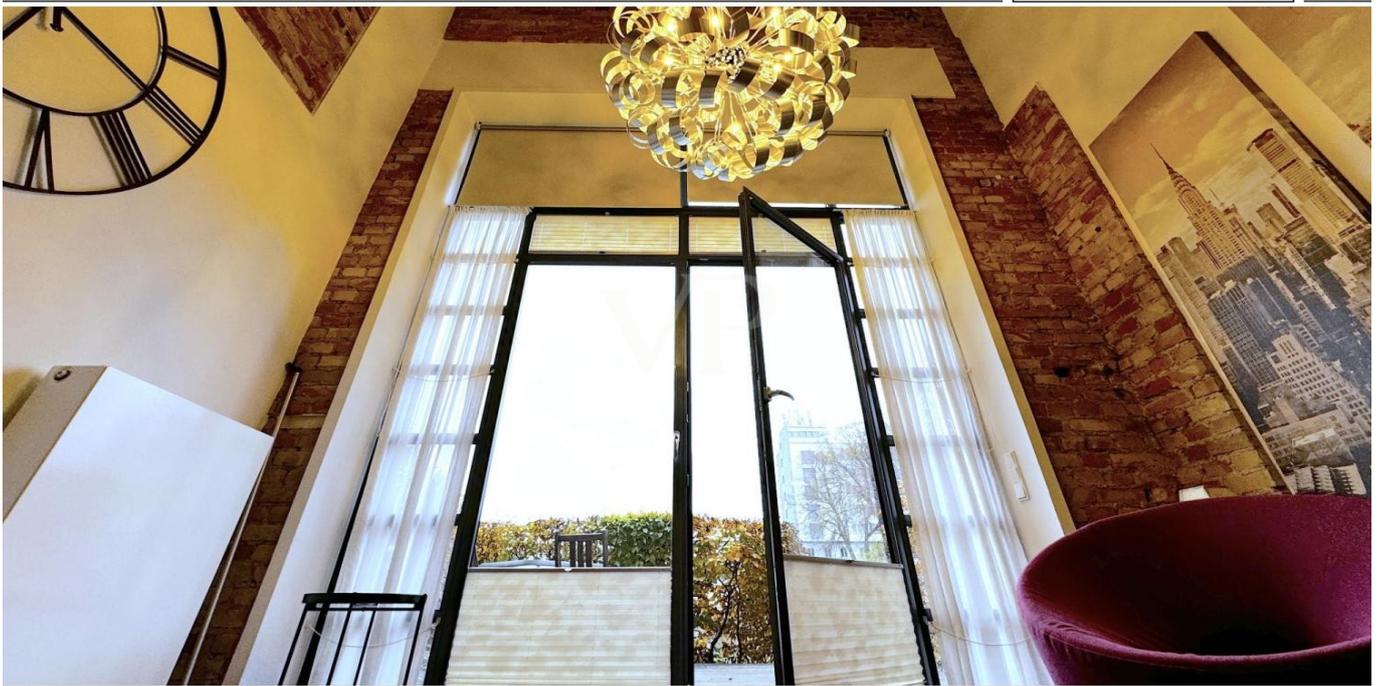


Wolgast

# Exklusives Loft-Wohnen im historischen Homeyer Speicher in Wolgast

VP azonosító: 24257396



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

VÉTELÁR: 209.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 71 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

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

VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Áttekintés

VP azonosító	24257396
Hasznos lakótér	ca. 71 m <sup>2</sup>
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1895
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	209.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2008
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 7 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

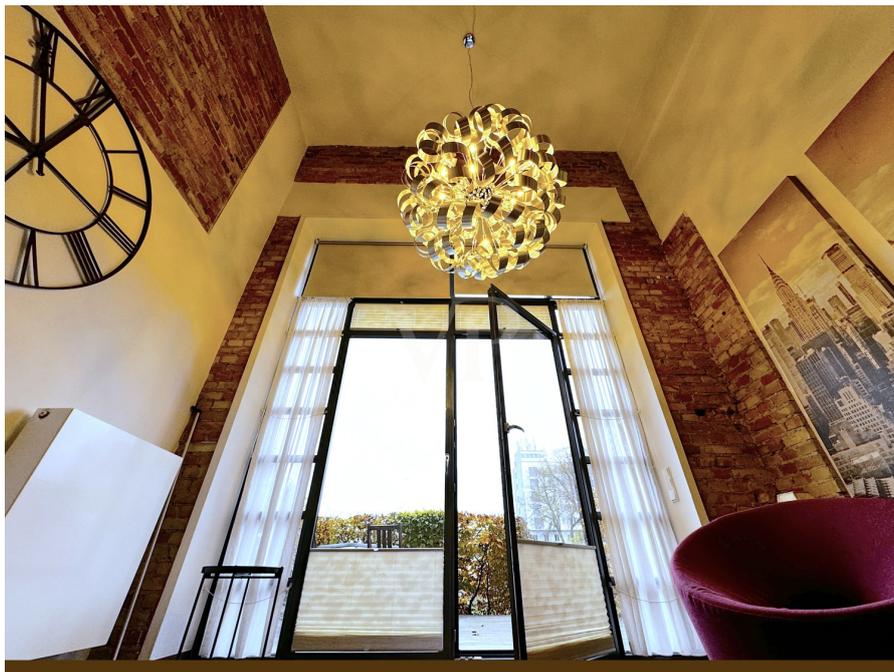
VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	64.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.08.2024	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2008

VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



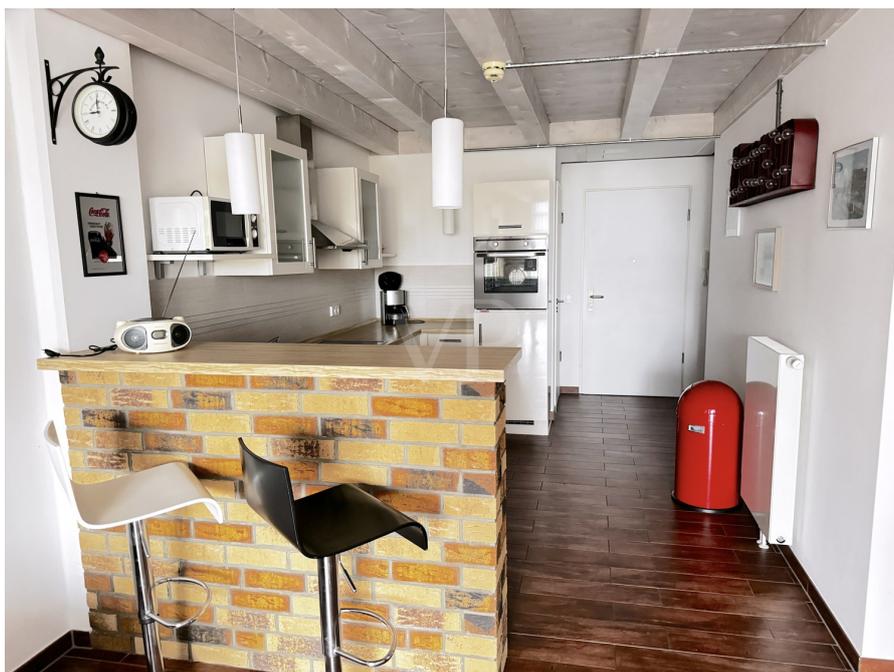
VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



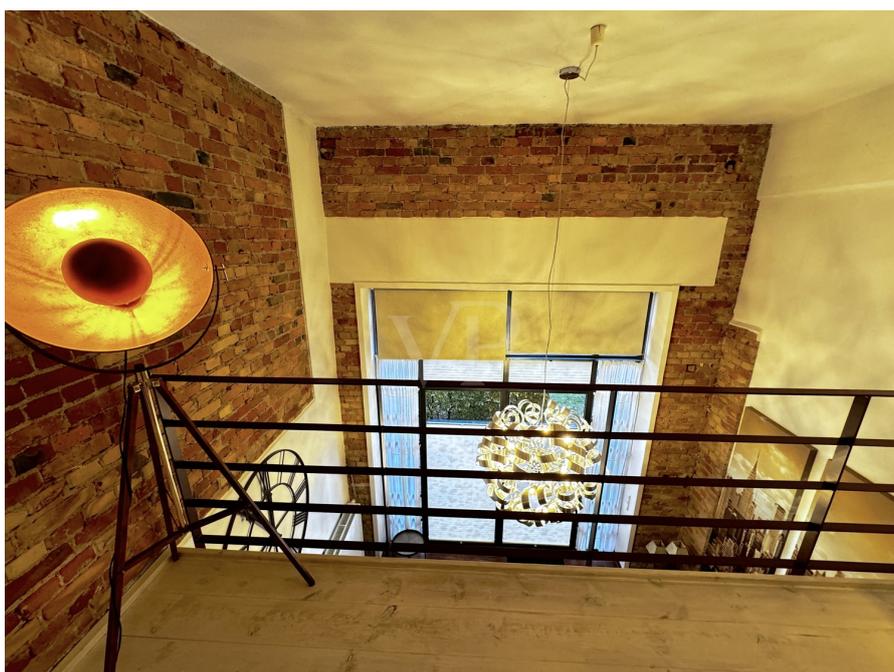
VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



### 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



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan



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



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

VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan

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)**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.



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan

VP
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




UNSERE LEISTUNGEN
VP

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hauseigene, aufgabenstarke 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 L.E.M.P.E.R.T.Z ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile




VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan

### 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 gelebte 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az ingatlan

### 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.



VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Az els? benyomás

Diese einzigartige Loft-Wohnung im historischen „Homeyer Speicher“ in Wolgast bietet auf einer Wohnfläche von etwa 71 m<sup>2</sup> ein modernes und offenes Wohnkonzept. Die Immobilie besticht durch ihre harmonische Verbindung von Historie und Moderne und vereint somit einzigartigen Wohnkomfort mit einem besonderen Standortvorteil an der Schwelle zur Insel Usedom. Der Wohnbereich der Wohnung ist ausgesprochen großzügig gestaltet und bietet mit seiner bemerkenswerten Raumhöhe von ca. 5,13 m ein beeindruckendes Wohngefühl. Eine moderne Einbauküche fügt sich in den offenen Wohn-Essbereich ein, der direkten Zugang zur Terrasse bietet. Der Schlafbereich ist in der oberen Ebene der Wohnung angesiedelt, von dem aus die Bewohner einen Blick in die darunterliegende Galerie genießen können. Das Badezimmer was sich ebenfalls im oberen Teil des Loftes befindet, ist hochwertig ausgestattet und entspricht gehobenen Ansprüchen. Ein Gäste-WC sowie ein separater Abstellraum befindet sich praktischerweise im unteren Teil der Wohnung. Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Wohnung für eine angenehme Wärmeverteilung. Ergänzend verfügt die Immobilie über einen Kabelanschluss auf beiden Ebenen und eine sehr gute Internetverbindung. Ein weiteres innovatives Merkmal der Wohnung ist der PKW-Stellplatz, der über eine Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge verfügt, wobei der finale Anschluss noch hergestellt werden muss. Auch ein abschließbarer Kellerraum für eine sichere Unterbringung z.B. von Fahrrädern, ist Bestandteil dieses Verkaufsangebotes. Die Lage der Immobilie ist ebenso überzeugend wie ihre Ausstattung. In einer Entfernung von nur etwa zehn Minuten mit dem Fahrrad befindet sich eine einladende Badestelle. Die Nähe zur Insel Usedom mit ihren ausgedehnten, feinsandigen Ostseestränden bietet zusätzliche Freizeitmöglichkeiten. Eine Bahnanbindung zur Insel Usedom, nach Greifswald oder zum Fernbahnhof Züssow ist in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, was den Standort auch für Pendler interessant macht. Die Innenstadt von Wolgast, die in etwa fünf Minuten zu Fuß zu erreichen ist, bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Das denkmalgeschützte Gebäude, Baujahr 1895, wurde im Jahr 2008 einer grundlegenden Sanierung unterzogen und strahlt seither in modernem Glanz. Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die den besonderen Charme eines historischen Gebäudes mit modernem Wohnkomfort verbinden möchten, und eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die Wert auf eine gepflegte Umgebung legen. Diese sanierte, gehobene Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für die, die einen unverwechselbaren Wohnsitz in Wolgast, dem Tor zur Insel Usedom, suchen. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Részletes felszereltség

- unverwechselbarer, einmaliger Standort in Wolgast, dem Tor zur Insel Usedom
- Historie trifft moderne
- wohnen im ehemaligen "Homeyer Speicher"
- offenes und modernes Loft-Wohnerlebnis
- Gesamt-Raumhöhe ca. 5,13 m
- moderne Einbauküche und offener Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang
- Gäste WC im unteren Bereich der Wohnung
- Schlafbereich im oberen Teil der Wohnung mit Blick in die Galerie
- sehr gute Internetverbindung
- Kabelanschluss auf beiden Ebenen
- Fußbodenheizung
- Abstellraum in der Wohnung
- abschließbares Kellerabteil
- PKW Stellplatz mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge (finaler Anschluss erforderlich)
- Badestelle in der Nähe (ca. 10 Minuten bequem mit dem Fahrrad)
- Nahe Insel Usedom mit seinen langen, feinsandigen Ostseestrand gelegen
- die Bahnanbindung zur Insel Usedom, Greifswald bzw. den Fernbahnhof Züssow, nur ca. zehn Minuten zu Fuß entfernt
- die Innenstadt von Wolgast mit seinen Annehmlichkeiten wie Restaurants ist in nur ca. fünf Minuten zu erreichen

**VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast**

## Minden a helyszínr?!

Wolgast ist eine Herzogstadt im äußersten Nordosten der Bundesrepublik Deutschland und liegt ca. 35 km südöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald. Auf Grund ihrer geographischen Position und durch die direkte Lage am Wasser ist sie Drehscheibe zu Polen, den baltischen Staaten und vor allem das Tor zur Ostseeinsel Usedom. Die Stadt liegt an der B 111, die von der Autobahn A 20 kommend die Stadt durchquert und auf der Insel Usedom bis nach Ahlbeck an die polnische Grenze führt. Des Weiteren fahren Züge der Usedomer Bäderbahn mit Anschluss an die Fernzüge nach Stralsund bzw. Berlin direkt über die Peenebrücke auf die Insel Usedom. In Wolgast selbst sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus, Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtungen vorhanden. 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: 24257396 - 17438 Wolgast

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2024.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 24257396 - 17438 Wolgast

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 Usedom-sziget / 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)