

Zempin

# Modernes, großzügig. Wohnen mit Wasserblick. Sauna, Wellness, Fitness, Gästeapp.

VP azonosító: 21257210



VÉTELÁR: 959.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 275 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 602 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

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

VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Áttekintés

VP azonosító	21257210
Hasznos lakótér	ca. 275 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	5
Hálósobák	3
FÜRDŐSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	2012
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	959.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2019
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 24 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	53.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	05.04.2022	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz		



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan





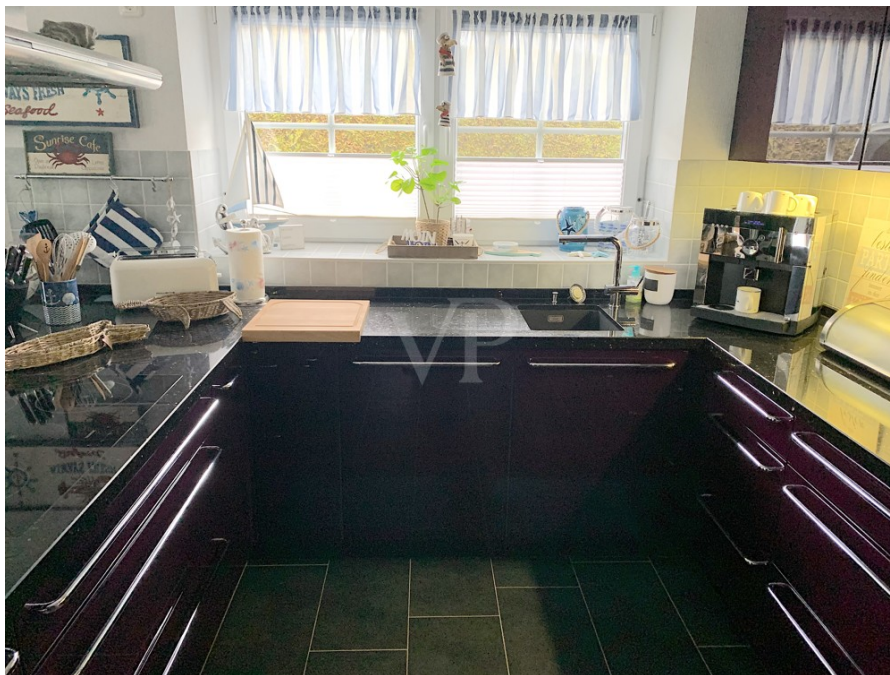
VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan





VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan





VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan





VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan





VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az ingatlan



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Az els? benyomás

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.



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Részletes felszereltség

- 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 Gästearpartment
- moderne Gasterme mit smarter Heizungssteuerung
- pflegeleichtes Grundstück
- viel Privatsphäre auf Grund einer dicht bewachsenen Hecke
- Glasfaseranschluss am Haus

VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## Minden a helyszínr?!

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 wert.

VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 21257210 - 17459 Zempin

## 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)