

Zinnowitz

# Familienhaus mit Kamin, Außenpool u. Sauna

CODICE OGGETTO: 24257392



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

PREZZO D'ACQUISTO: 687.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 138 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24257392	Prezzo d'acquisto	687.000 EUR
Superficie netta	ca. 138 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	2001	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	75.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.09.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2022

CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà

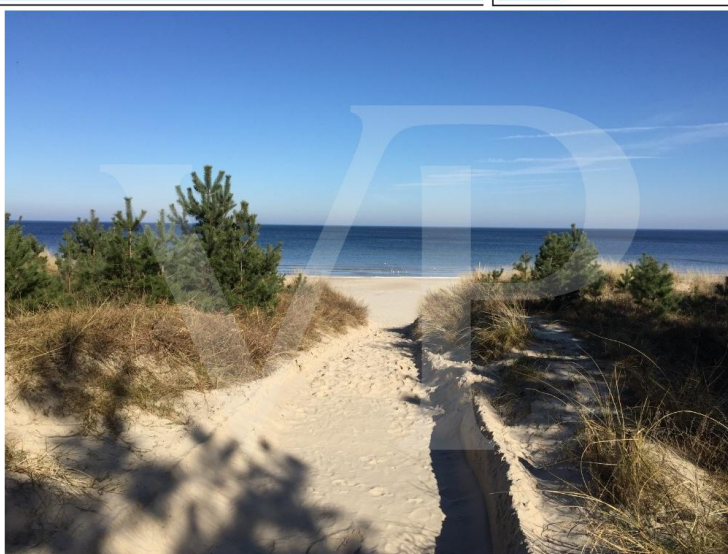


CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà



### 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



CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà

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.




CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà

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






CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà

### 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

CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz

## La proprietà

### 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.



**CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz**

## Una prima impressione

Das im Jahr 2001 erbaute Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem Grundstück von ca. 1000 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde im Jahr 2017 modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich das Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche, die im Jahr 2017 modernisiert wurde. Vom Wohn-/Essbereich aus besteht direkter Zugang zur nach Süd-West ausgerichteten Terrasse. Ein imposanter Kamin im Wohnbereich sorgt für gemütliche Atmosphäre. Des Weiteren gibt es ein Duschbad und einen Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage. Das Obergeschoss umfasst drei Schlafzimmer, wovon eines sogar über ein Ankleidezimmer und einen eigenen Balkon verfügt. Das großzügige Badezimmer bietet eine Badewanne und lädt zum Entspannen ein. Zusätzlichen Stauraum bietet das begehbare Dachgeschoss, welches über eine Einschubtreppe erreichbar ist. Die komplette Außenanlage wurde im Jahr 2022 von der Firma Garten und Landschaftsbau Wuttig neu gestaltet und angelegt. Dazu gehören Pflasterarbeiten, Bepflanzungen, ein Gerätehaus, eine Drainage sowie ein elektronisches Gartentor. Im Jahr 2020 wurde ein 8,00 m x 4,00 m großer Pool erbaut. Dieser wird mittels einer Wärmepumpe beheizt. Auch an eine Pool-Überdachung wurde dabei gedacht. Ebenfalls wurde ein ca. 10 Meter tiefer Brunnen gebohrt, um zusätzliches Wasser für die Gartenbewässerung zu gewinnen. Eine geräumige Fass-Sauna im Garten sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. In den Jahren 2017/2018 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, darunter die Erneuerung der Fassade und der Fußböden, der Austausch der Sanitäranlagen und Heizkörper, die Dämmung des Sockels sowie der Einbau neuer Zimmertüren. Eine Baugenehmigung für den Bau eines Wintergartens liegt ebenfalls vor. Dieses moderne Einfamilienhaus bietet reichlich Platz und Komfort für eine Familie und lädt zum Entspannen und Genießen im eigenen Garten ein. Mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie ideal für anspruchsvolle Käufer, die auf der Suche nach einer modernen und gepflegten Wohnimmobilie sind.

**CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz**

## Dettagli dei servizi

EG:

- ein Wohnbereich mit angrenzender offener, 2017 modernisierter Küche
- direkter Zugang von Wohn-/Essbereich auf die nach Süd-West ausgerichtete Terrasse
- imposanter Kamin im Wohnbereich
- ein Duschbad
- Hauswirtschaftsraum mit Garagenzugang

OG:

- drei Schlafzimmer, eines davon mit Ankleidezimmer und Balkonzugang
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne

DG:

- bietet zusätzlichen Stauraum und ist begehbar mit Hilfe einer Einschubtreppe
- komplette Außenanlage wurde 2022 von der Firma Wuttig neu gestaltet und angelegt (Pflasterarbeiten, Bepflanzungen, Gerätehaus, Drainage...)
- ein Pool (8,00 m x 4,00 m) mit Wärmepumpe und Überdachung (2020)
- zur zusätzlichen Wassergewinnung wurde 2020 ein Brunnen gebohrt
- 2020 Erbauung der Fass-Sauna im Garten
- 2020 Einfriedung des Grundstückes sowie Montage eines elektronischen Gartentores
- in den Jahren 2017/2018 wurden im Zuge von umfangreichen Renovierungsarbeiten die Fassade sowie die Fußböden erneuert, Sanitäranlagen gewechselt, Heizkörper getauscht, Sockel gedämmt und neue Zimmertüren eingebaut
- Baugenehmigung für die Erbauung eines Wintergartens liegt vor

**CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz**

## Tutto sulla posizione

Das Ostseebad 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, Auto oder Schiff bestens erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**CODICE OGGETTO: 24257392 - 17454 Zinnowitz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 Isola di 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)