

Karlshagen

Reetdach- Ferienhaus hinter den Dünen

Objektnummer: 24257372



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 810.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 750 m²

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	24257372
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	810.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	27.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



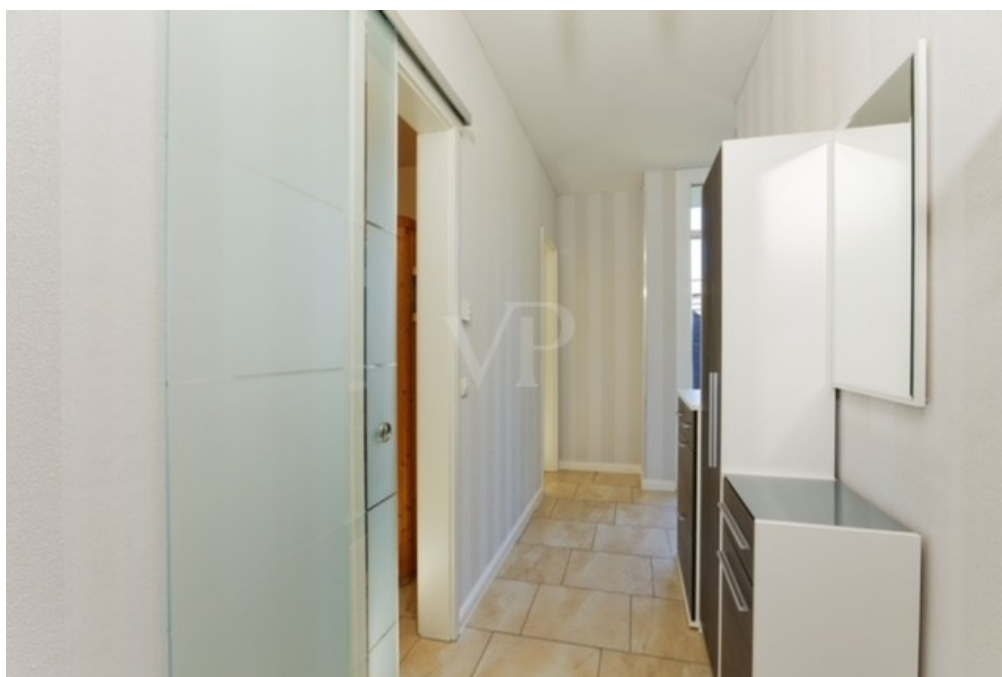
Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



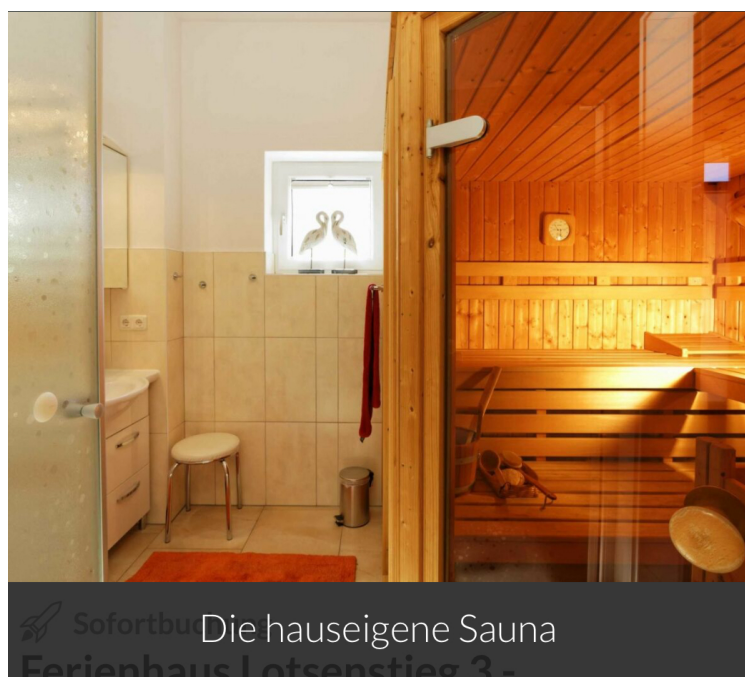
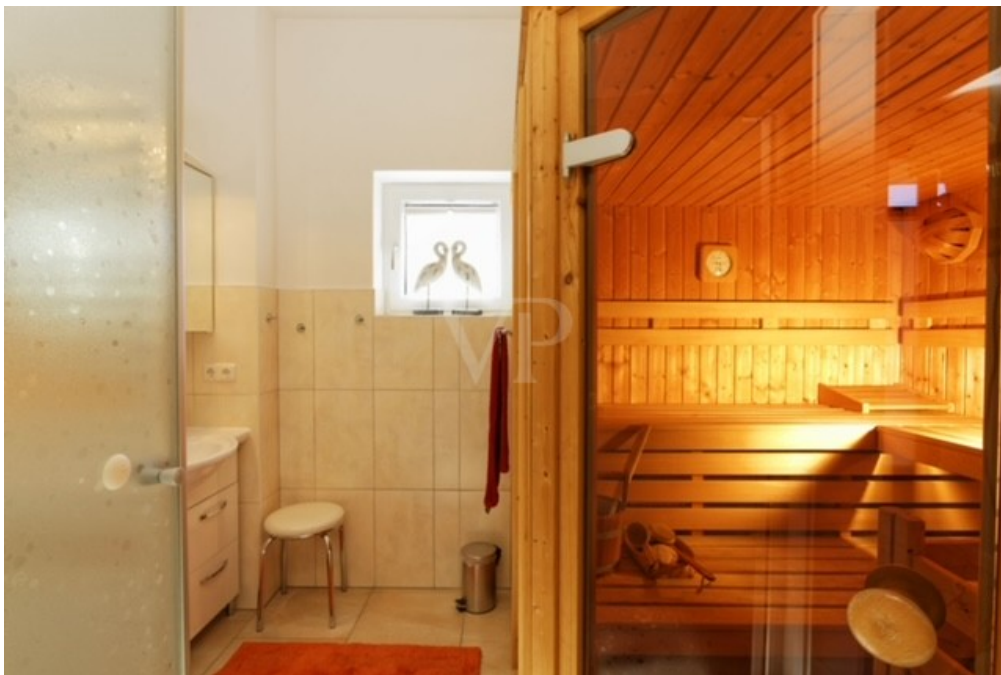
Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

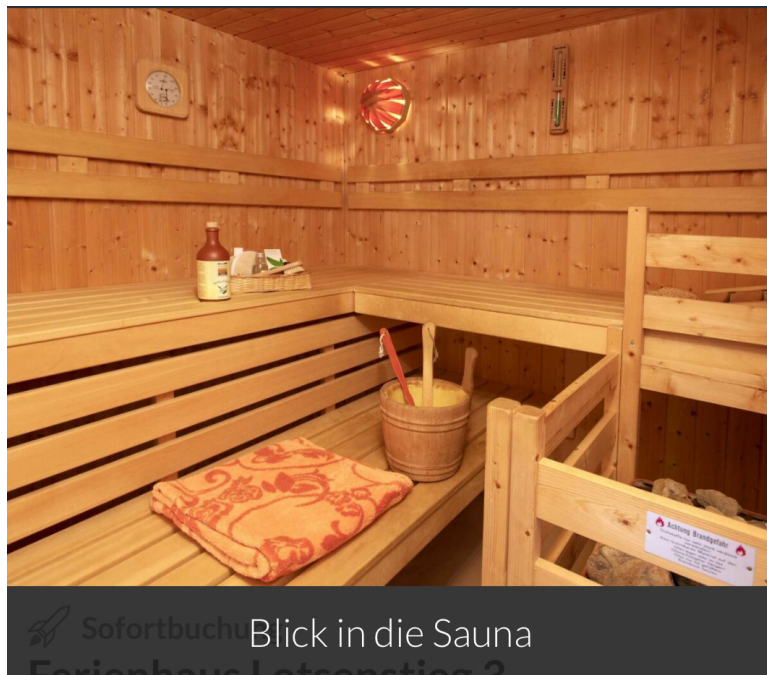
Die Immobilie



 Sofortbuchung Die hauseigene Sauna
Ferienhaus Lotsenstieg 3 -

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Sofortbuchung Blick in die Sauna
Ferienhaus Letzenstieg 2



www.von-poll.com

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



www.von-poll.com



**Wir zeigen Ihnen,
warum sich ein
Immobilienkauf auf der
Sonneninsel Usedom
lohnt.**

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie

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

www.von-poll.com

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.



Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie

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

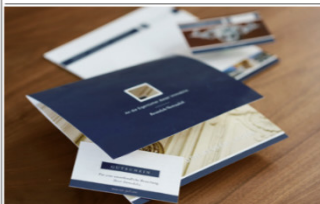


VP

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



Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie

UNSERE LEISTUNGEN



IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hauseigene, auflagenstarke 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 LEMPERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



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

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Wir präsentieren Ihre Immobilie

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
IN THE WORLD

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.



Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Ein erster Eindruck

Das von einem Findlingswall umgebene Grundstück ist ca. 750 m² groß. Die Wohnfläche des Reetdach- Ferienhauses beträgt etwa 120 m², Parkett- und Fliesenböden sind im ganzen Nichtraucher- Haus verlegt. Es stehen zwei möblierte Terrassen, nach Nord/Ost und Süd ausgerichtet, zur Verfügung. Der etwa 42 m² große Wohnraum mit Esstisch für 6 Personen besitzt eine Echtleder-Couch, Kamin, Flat-TV und Stereoanlage. Die offene Einbauküche ist modern ausgestattet. Ein Duschbad/WC, eine Sauna und ein Gäste-WC sind vorhanden. Die Waschmaschine und ein Trockner stehen zur Nutzung für Sie bereit. Im OG stehen 3 Schlafräume mit Doppelbetten, 3 kleine TV, Safe und ein Bad mit Wanne/ Dusche zur Verfügung. Besondere Merkmale: Grundstück ca. 750 m², Wohnfläche ca. 120 m², Luft-/ Wasser- Wärmepumpe, hochwertige Ausstattung, Sauna, 2 Terrassen, Safe, 3 PKW-Stellplätze, Fahrradraum, Waschmaschine

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Ausstattung und Details

Reetdach- Ferienhaus
Grundstück ca. 750 m²
Wohnfläche ca. 120 m²
Luft- / Wasser- Wärmepumpe
hochwertige Ausstattung
Sauna
2 Terrassen
3 PKW-Stellplätze, Fahrradraum, Waschmaschine
Zimmer und Ausstattung
3 Schlafzimmer
2 Badezimmer
Max. 7 Gäste
Wohnfläche ca. 120 m²
TV
Geschirrspüler
Sauna
Waschmaschine
Nichtraucher
Wohnzimmer Erdgeschoss ca. 42 m²

- Esstisch
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Sessel
- Sofa
- TVSAT/Kabel

Küche Erdgeschoss

- Backofen
- Ceran-Kochfeld
- Elektroherd
- Fußbodenheizung
- Gefrierschrank
- Geschirrspüler
- Grill
- Kaffeemaschine
- Kühlschrank
- Toaster

- Wasserkocher

Badezimmer Erdgeschoss

- Badewanne
- Dusche
- Fußbodenheizung
- Sauna
- Spiegel
- Waschbecken
- WC

WC (separat) Erdgeschoss

- Fußbodenheizung
- Spiegel
- Waschbecken
- WC

3 Schlafzimmer OG

- Doppelbett (200x180)
- Fußbodenheizung
- Kleiderschrank
- TV SAT/Kabel

Badezimmer OG

- Dusche
- Fußbodenheizung
- Spiegel
- Waschbecken
- WC

Abstellraum

- Staubsauger
- Trockner
- Wäscheständer
- Waschmaschine

2 Terrassen Außen

- Gartenmöbel

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Alles zum Standort

Karlshagen 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! Nur 2,5 Autostunden von Berlin entfernt, befindet sich im Norden Usedom, zwischen den Orten Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründetete, Karlshagen. 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 Karlshagen an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. Der 80 Meter breite Sandstrand und ein kleiner Yachthafen am Peenestrom runden den maritimen Charme des Erholungsortes ab. 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 Marktplatz, 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.

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 27.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24257372 - 17449 Karlshagen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10 Insel Usedom

E-Mail: usedom@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com