

Karlshagen

Reetdach- Ferienhaus hinter den Dünen

Property ID: 24257372



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 810.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 750 m²

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

At a glance

Property ID	24257372	Purchase Price	810.000 EUR
Living Space	ca. 120 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2010		
Type of parking	3 x Outdoor parking space		

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	27.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.04.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



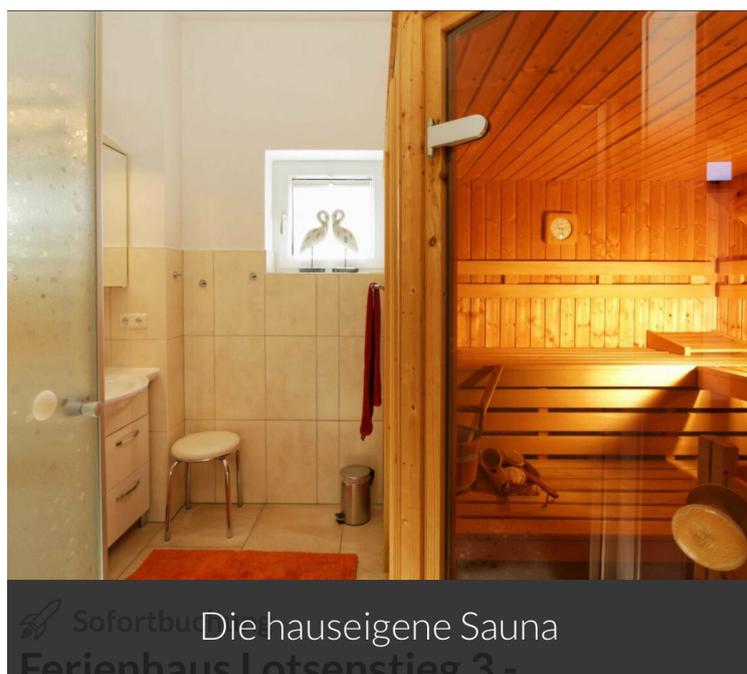
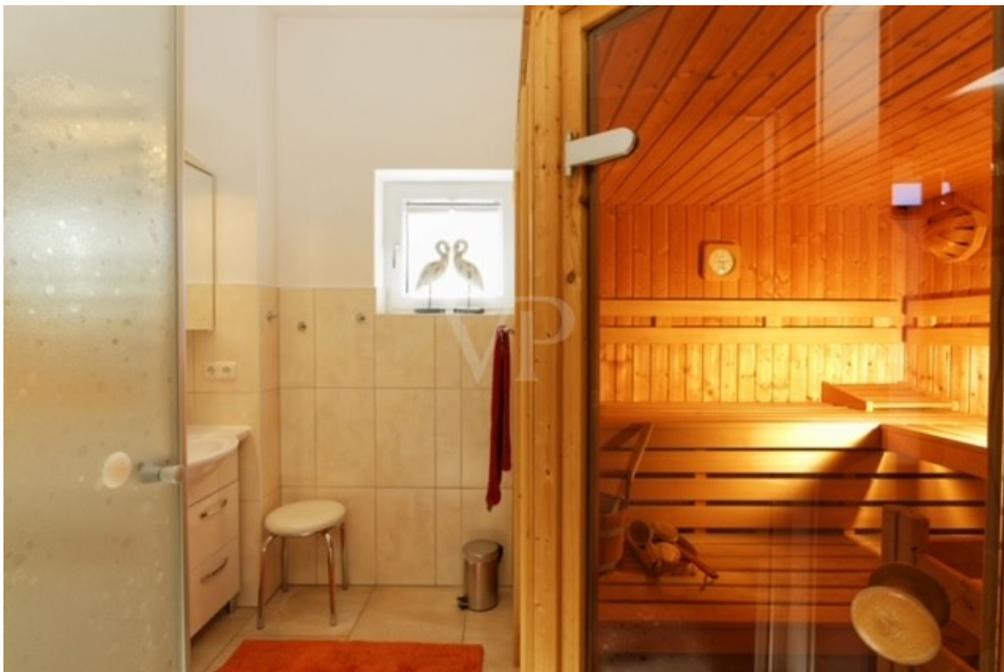
Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



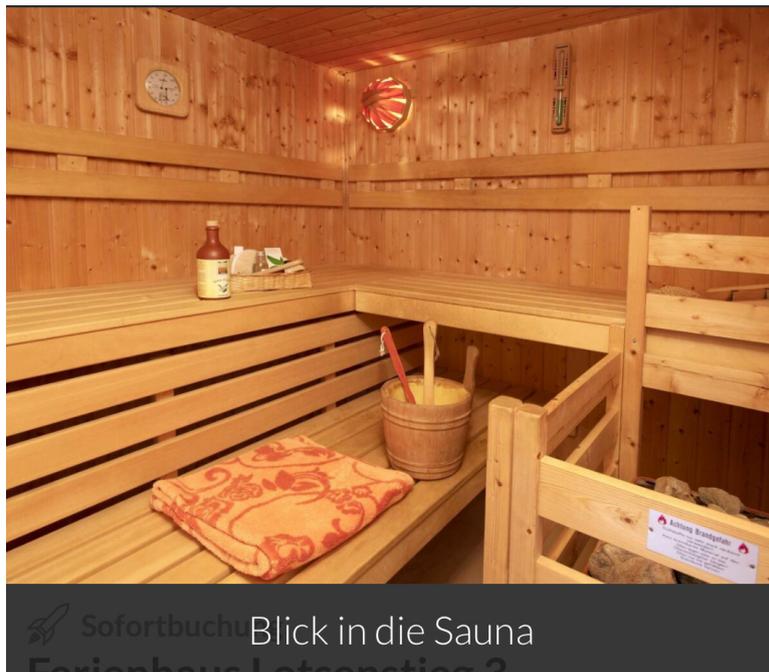
Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



Sofortbuchung Blick in die Sauna
Ferienhaus Letzenstieg 2



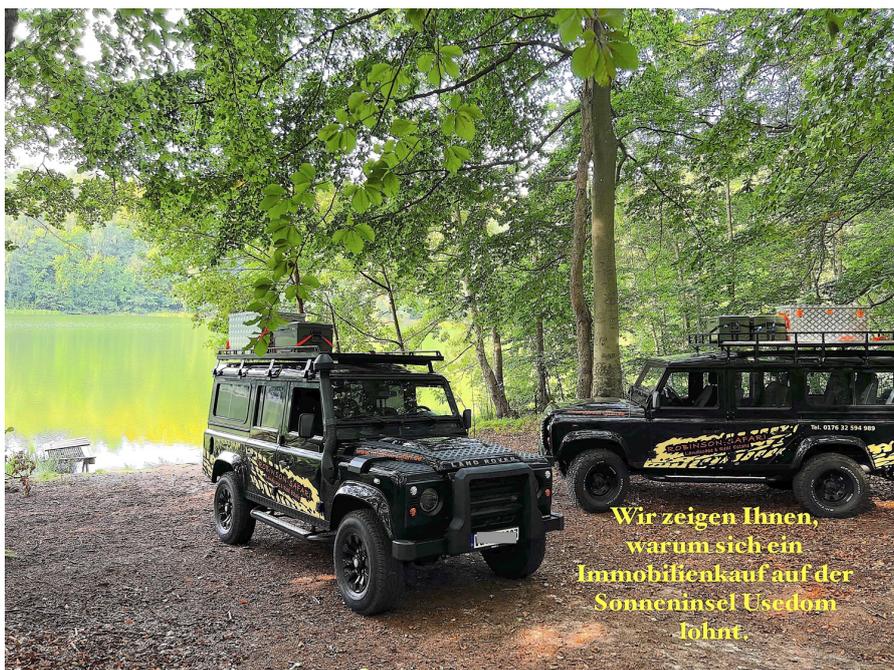
www.von-poll.com

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property

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.comwww.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.



Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property

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




Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property

UNSERE LEISTUNGEN



IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hausene, 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 geliebte 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

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

The property



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.



Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

A first impression

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

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

Details of amenities

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

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

All about the location

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 Usedoms, zwischen den Orten Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründete, 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.

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

Other information

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.

Property ID: 24257372 - 17449 Karlshagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10 Island of Usedom

E-Mail: usedom@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com