Karlshagen

Großzügiges Einfamilienhaus zwischen Hafenidyll und Ostseestrand

Property ID: 24257387

PURCHASE PRICE: 547.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 165 m² • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.240 m²

Property ID: 24257387 - 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: 24257387 - 17449 Karlshagen

At a glance

Property ID	24257387
Living Space	ca. 165 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1997
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	547.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2012
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	103.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

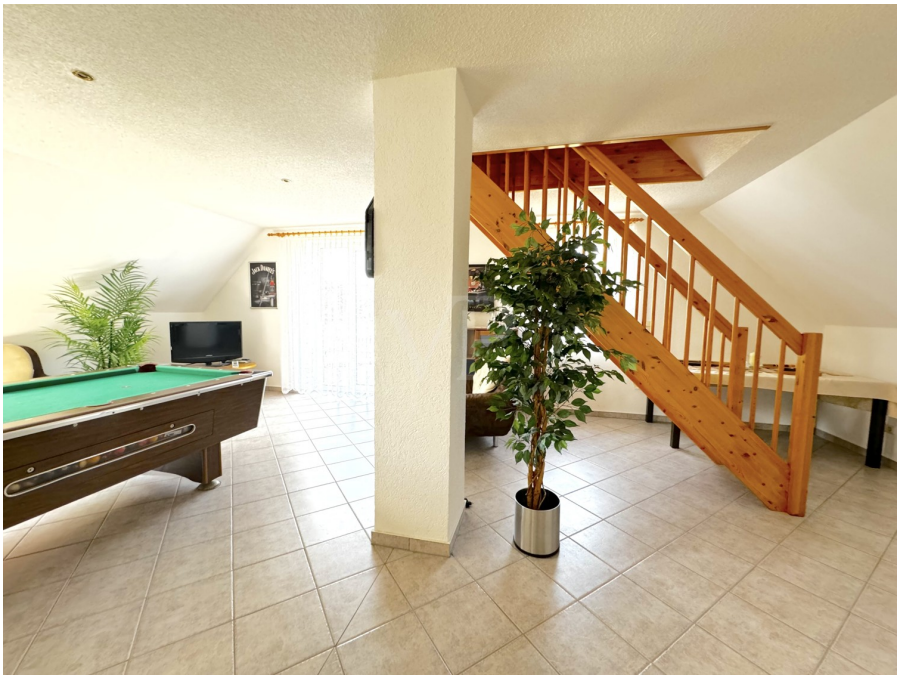
The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

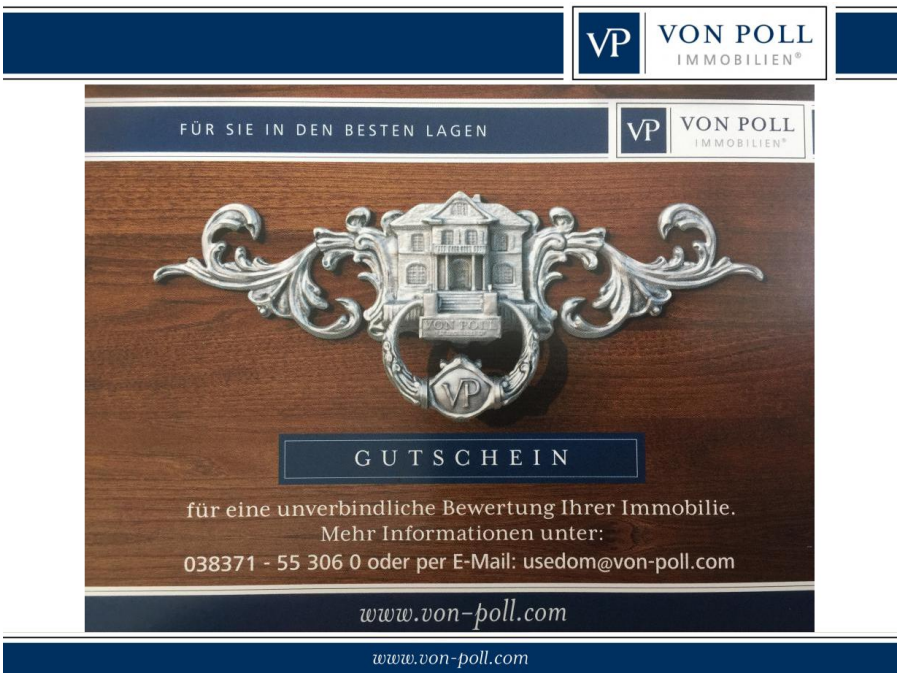
Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

VON POLL IMMOBILIEN®

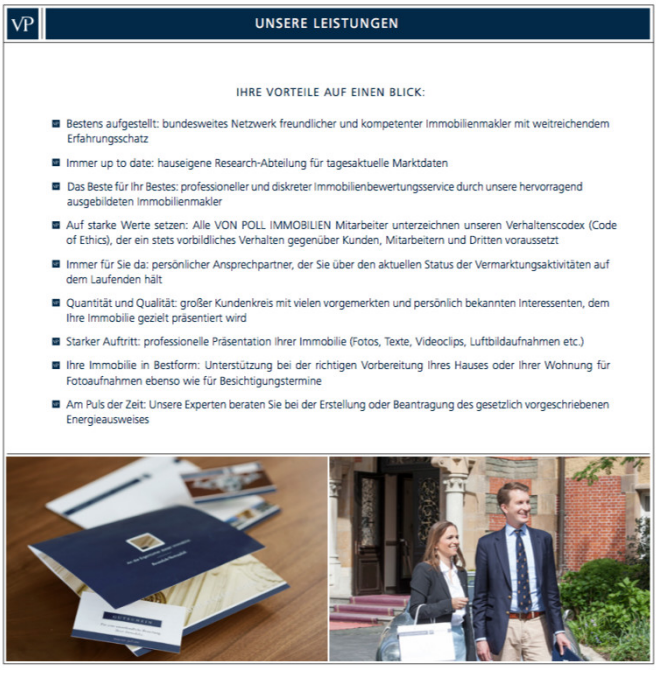
Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

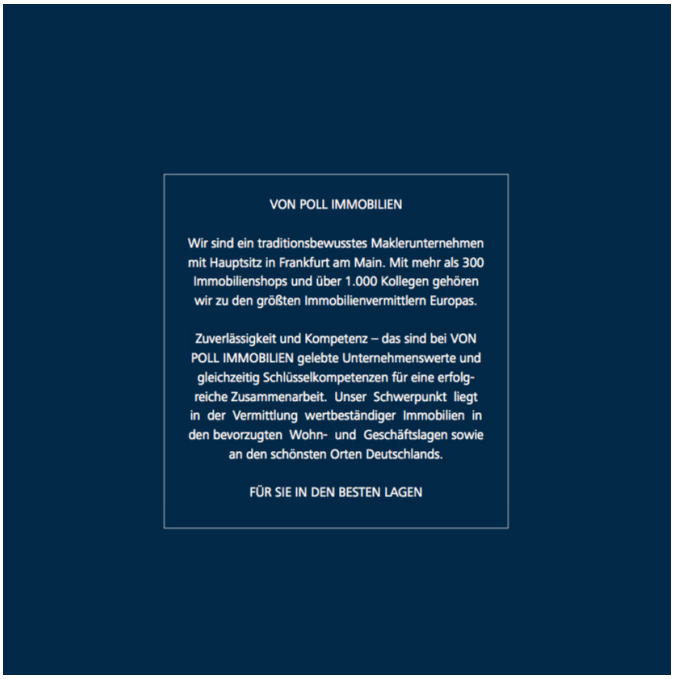


Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

The property



Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

A first impression

Dieses Haus bietet viel Platz und ist das ideale Zuhause für die Familie mit Kindern oder den Urlaub mit der ganzen Familie. Das großzügig konzipierte Haus wurde im Jahr 1997 in massiver Bauweise errichtet. Es befindet sich in einer ruhigen Lage und ist auf die Bedürfnisse größerer Haushalte abgestimmt. Zum Hafen des Seebades sind es nur wenige Minuten und auch der Strand ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Im Erdgeschoss befindet sich neben der sehr geräumigen, separaten Küche, ein ca. 32 m² großer, heller Wohn-Essbereich. Bei kalten, schlechten Wetter sorgt hier ein Kaminofen für eine wohlige Atmosphäre. Ebenfalls auf dieser Ebene sind an den Wohnbereich, ein Schlafzimmer sowie ein sehr großzügiges Vollbad angegliedert. Vom Wohn- und Esszimmer genießt man einen beruhigenden Ausblick in den großen Garten des Grundstücks und die dahinter liegende Wiese. Der unverbaute Weitblick ist genau das Richtige für Naturliebhaber und Ruhesuchende und lädt zum Entspannen auf dem eigenen Grundstück ein. Auf der kleinen, sonnigen Terrasse kann man den Tag mit dem Kaffee am Morgen bei Sonnenaufgang beginnen oder den Abend mit einem Gläschen Wein ausklingen lassen. Von der Diele des Hauses führt eine massive Holztreppe in das Obergeschoss. Hier bietet sich viel Raum, zum Fernsehen, Karten spielen oder entspannt Lesen. Auf einen ca. 7 m² großen, angrenzenden Balkon genießt man auch hier die tolle Sicht auf das Grundstück und das Hinterland. Ein zweites Schlafzimmer sowie ein weiteres ca. 6 m² großes Duschbad vervollständigen diese Etage. Über eine Treppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein großes Schlaf- und/oder Spielzimmer- Ideal für Kinder und Jugendliche. Auf ca. 145 m² (zzgl. ca. 20 m² Dachgeschoss) bietet diese Immobilie viel Platz für Familien oder Feriengäste. Das Haus verfügt überwiegend über pflegeleichte Fliesenböden und wird über eine effiziente Fußbodenheizung beheizt. Eine Klinkerfassade und weiße Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen runden den maritimen Charakter dieser Ostseeimmobilie ab. Das Gartengrundstück bietet darüber hinaus viel Freiraum zur Gestaltung, zum Grillen und zum Spielen.

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

Details of amenities

- geräumiges Wohnhaus mit sonnigen ca. 1240 m² großen Grundstück
- elektrische Außenrolladen, teilweise mit Solarantrieb
- Fußbodenheizung
- Kamin
- ein Duschbad und ein Wannenbad
- Balkon mit Weitblick
- Hafen und Strand in der Nähe
- ausreichend Parkflächen
- eingezäuntes Grundstück
- Ferienvermietung oder Festwohnsitz
- ruhige Wohngegend

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

All about the location

Karlshagen Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Insel Usedom! Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie lange, feinsandige Stände, 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 schöner 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. Das Wasserschloss Mellenthin, die zwei letzten verbliebenen Windmühlen der Insel, der Baumwipfelpfad in Heringsdorf, die Schmetterlingsfarm in Trassenheide, das U-Boot in Peenemünde -um nur einige zu nennen. Besonders sehenswert sind auch die zahlreichen Binnenseen und die 13 Naturschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, 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 begeistern Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM und die Bernsteintherme Zinnowitz mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit Bus und Bahn, Auto oder Schiff und auch mit dem Flugzeug bestens erreichbar. Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

Property ID: 24257387 - 17449 Karlshagen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 103.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24257387 - 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