Sauzin / Ziemitz

Freizeitkapitäne ahoi! Traumhaus nahe schönem Hafen!

??????? ????????: 25257413

???? ??????: 798.000 EUR • ?????????: ca. 160 m^2 • ???????: 7 • ?????? ???: 1.959 m^2

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ??? ?????

??????? ????????	25257413
?????????	ca. 160 m²
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2000
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	798.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.04.2035
???? ?????????	??????????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	38.70 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2000

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

ROBINSON-SAFARI
Ein Unternehmen der
Immobilien GST
Insel Usedom/Greifswald
Inh. Jörg Stempner
Hauptstraße 10 · 17449 Karlshagen

SMS

+ 49 176 32594989
info@robinson-safari.de

Alle Touren als Gutschein erhältlich!
Weihnachten · Geburtstage · Events · individuell

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN®

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.

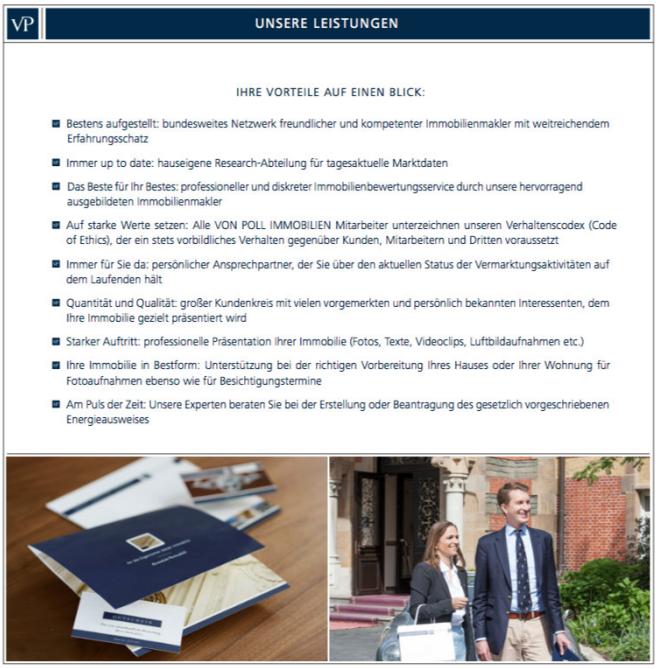
www.von-poll.com

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.

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????



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

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????

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 VON POLL
- 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 Interessenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile

VON POLL IMMOBILIEN®

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

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

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

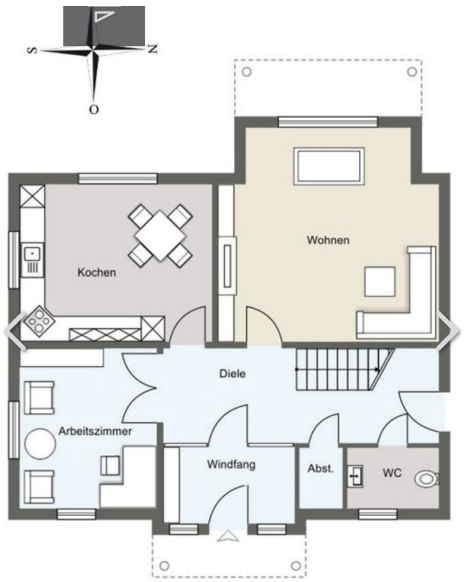
?? ???????

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.

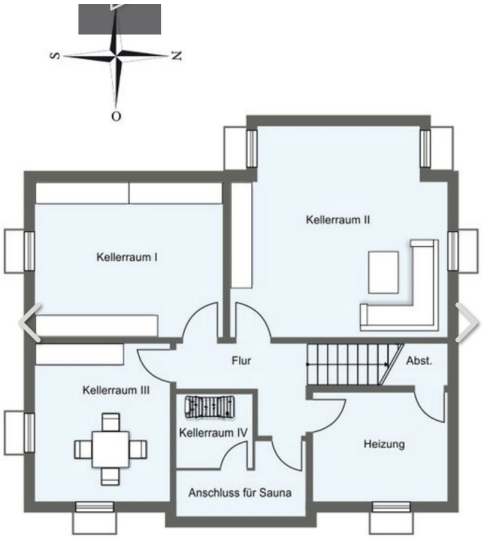
Zuverlässigkeit und Kompetenz – das sind bei VON POLL IMMOBILIEN gelebte Unternehmenswerte und gleichzeitig Schlüsselkompetenzen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Unser Schwerpunkt liegt in der Vermittlung wertbeständiger Immobilien in den bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen sowie an den schönsten Orten Deutschlands.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

?? ???????



??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 160 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1959 m². Das im Jahr 2000 errichtete Haus durchlief zwischen 2021 und 2024 umfassende Modernisierungen, die den Wohnkomfort erheblich steigern.

Das Gebäude beeindruckt durch einen offenen Grundriss im Erdgeschoss, der während der Modernisierungsphase neu gestaltet wurde. So entstand ein großer Wohnbereich in dem der Fußboden mit einem Natursteinbelag aus Travertin erneuert wurde und einer integrierten, komplett neuen Küche. Diese ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und verfügt über ein Induktionskochfeld der Firma Bora samt Dunstabzug. Ein Quooker-Wasserhahn ergänzt die moderne Küchenausstattung.
Im Wohnbereich sorgt ein neuer moderner Kamin für gemütliche Stunden. Der Schornstein wurde zeitgleich in anthrazit erneuert, was optisch mit der Fassade harmoniert.

Ebenfalls im Rahmen der Modernisierungen wurde 2021 eine geräumige Terrasse mit sibirischen Lärchendielen auf einer Stahlkonstruktion erbaut. Die Terrassentüren aus Aluminium mit dreifach-Verglasung wurden 2024 erneuert, um den neuesten energetischen Standards zu entsprechen.

Ein besonderes Highlight ist die effiziente Heiztechnik. Eine neu installierte Wärmepumpe nutzt Erdwärme über Sonden, die auf dem Grundstück verlegt sind, und verteilt die Wärme über eine Fußbodenheizung. Die 13,035 kWp starke Photovoltaikanlage, 2024 ergänzt durch einen neuen Batteriespeicher und moderne Wechselrichter mit Smarttechnologie, sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung.

Das Obergeschoss bestehend aus drei gut geschnittenen Zimmern und ein Bad, bietet weiteres Ausbaupotenzial im Dachboden, was zusätzlichen Raum für individuelle Wünsche ermöglicht. Im Untergeschoss befinden sich weiter großzügige, mit einer Fußbodenheizung versehene Räumlichkeiten. Hier ist zum Beispiel auch eine Nutzung als Büro, Fitness- Raum, Gästezimmer u.s.w. möglich. Diese Flächen betragen ca. 60 m2 und sind hier nicht in der Wohnfläche aufgeführt sondern nur als Nebenfläche benannt.

Der Außenbereich wurde ebenfalls umfassend erneuert. 2023 wurde die Gartenanlage neu gestaltet, inklusive Beeteinfassungen, Wegführung und neuer Pflanzungen.

Eine Doppelgarage mit einer großen, elektrisch öffnenden Toreinfahrt sowie ein zusätzlicher Garagenanbau mit großzügigen Werkstattbereich, schafft Platz für 2 PKW, Fahrräder und Gartengeräte. Weitere Lagerungsmöglichkeiten findet man hier auch auf dem Dachboden.

Ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück, ein Gartenhaus, wurde 2021 modernisiert. Es erhielt eine neue Küche sowie ein aktualisiertes Bad und eignet sich hervorragend zur Unterbringung von Gästen.
Das im englischen Stiel 2024 errichtete Gewächshaus bietet mit seinen Hochbeeten Platz für Hobbygärtner und Selbstversorger.

Glasfaser liegt bereits am Haus an, was schnelles Internet gewährleistet.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend am Peenestrom. Ein Hafen ist nur wenige Schritte entfernt, und ein Reiterhof im Ort bietet Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Dieses modernisierte Eigenheim besticht durch eine gehobene Ausstattung und eine vorausschauende Planung, die sowohl Energieeffizienz als auch Komfort miteinander vereint. Es eignet sich ideal für Familien, die Wert auf eine Verbindung von modernem Wohnkomfort und ländlicher Lage legen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

????????????? ??? ???????

- eine umfangreiche Modernisierung erfolgte 2021 bis 2024/25
- neue Raumaufteilung im EG: es entstand ein offener Wohnbereich mit integrierter Küche
- Küche komplett neu mit Miele Geräten, Induktionskochfeld mit Dunstabzug der Firma Bora sowie einen Quooker Wasserhahn
- neuer moderner Kamin im Wohnbereich
- Schornsteinanlage neu- anthrazit Farben, fügt sich optisch sehr schön der Aussenfassade an
- Bäder komplett neu
- Fußboden im EG neu mit Naturstein (Travertin)
- Fußboden im OG neu mit Landhausdiele Eiche
- 2021 wurde eine Terrasse erbaut (sibirische Lärchendielen und Edelstahlkonstruktion)
- Einbau einer Wärmepumpe (Erdwärme, Sonden auf dem Grundstück) sowie ein neuer Wärmespeicher
- Photovoltaik mit 13,035 KwP ebenfalls neu
- 2024: neuer Batteriespeicher für Photovoltaik mit Austausch der Wechselrichter (Smarttechnologie)
- 2024 erfolgte der Einbau neuer Terrassentüren (Alu, dreifach-verglast)
- Ausbaureserve auf dem Dachboden
- viel Staumöglichkeiten in den Kellerräumen
- Glasfaser liegt am Haus an

Gartenhaus auf dem Grundstück:

- wurde 2021 mit einer neuen Küche ausgestattet, das Bad wurde ebenfalls modernisiert
- eignet sich hervorragend für die Unterbringung von Gästen
- idyllische, ländliche und ruhige Wohngegend am Peenestrom
- Hafen nur wenige Schritte entfernt
- Reiterhof im Ort

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

??? ??? ??? ??????????

Ziemitz ist ein kleines, idyllisches Dorf auf der Insel Usedom in Mecklenburg-Vorpommern, Deutschland.
Es liegt im nordwestlichen Teil der Insel, nicht weit von der Ostsee entfernt, und gehört zur Gemeinde Sauzin.

Der Sportboothafen in Ziemitz unweit der Immobilie, ist ein kleiner Wasserwanderrastplatz und verfügt über Gast- und Dauerliegeplätze für den Sommer und Winter. Ob ein kleines oder größeres Schiff - hier kann jeder einen Platz finden. Es gibt unterschiedlich große Boxen (von 6-13 m Länge) und Auslegerplätze am Betonsteg (von 6-8 m Länge). Außerdem Komfortplätze längsseits am Steg. Bei einer Länge bis zu 6,50 m kann das Schiff auch über die Slipanlage zu Wasser gelassen werden.

Ziemitz ist vor allem durch seine ländliche Atmosphäre und den ruhigen Charakter bekannt. Die Umgebung ist von Natur und weiten Feldern geprägt, was es zu einem idealen Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht.
In der Umgebung von Ziemitz gibt es zahlreiche Wander- und Radwege, die sowohl die Natur als auch die historische Architektur der Insel erschließen.

Ziemitz ist ein perfekter Ort für Menschen, die den Trubel der großen Usedomer Seebäder meiden möchten, aber dennoch die Nähe zur Küste und zu den touristischen Angeboten der Insel genießen wollen. In der Umgebung gibt es auch einige kleinere Hofläden und lokale Produzenten, bei denen man regionale Produkte kaufen kann.

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 38.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

??????? ????????: 25257413 - 17440 Sauzin / Ziemitz

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Jörg Stempner

Hauptstraße 10, 17449 Ostseebad Karlshagen
Tel.: +49 38371 - 55 30 60
E-Mail: usedom@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com