Karlshagen

Direkt am Ostseestrand! Charmantes Reetdachferienhaus

VP azonosító: 24257402

VÉTELÁR: 990.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 186,25 m^2 • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.018 m^2

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Áttekintés

VP azonosító	24257402
Hasznos lakótér	ca. 186,25 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	6
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1980
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	990.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Elektro
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.11.2025
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	160.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

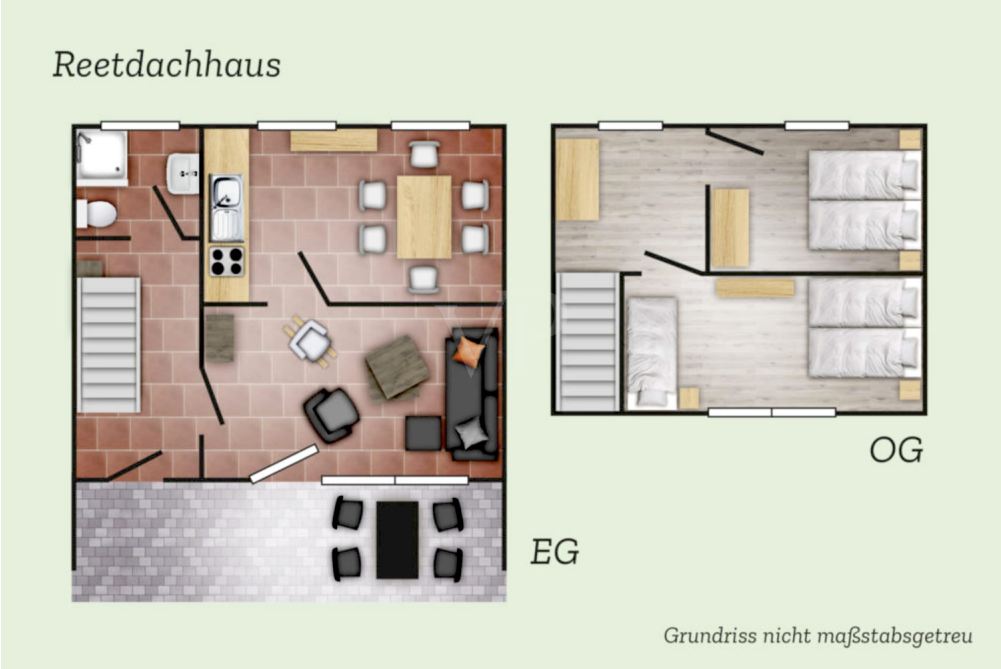
Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan



VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

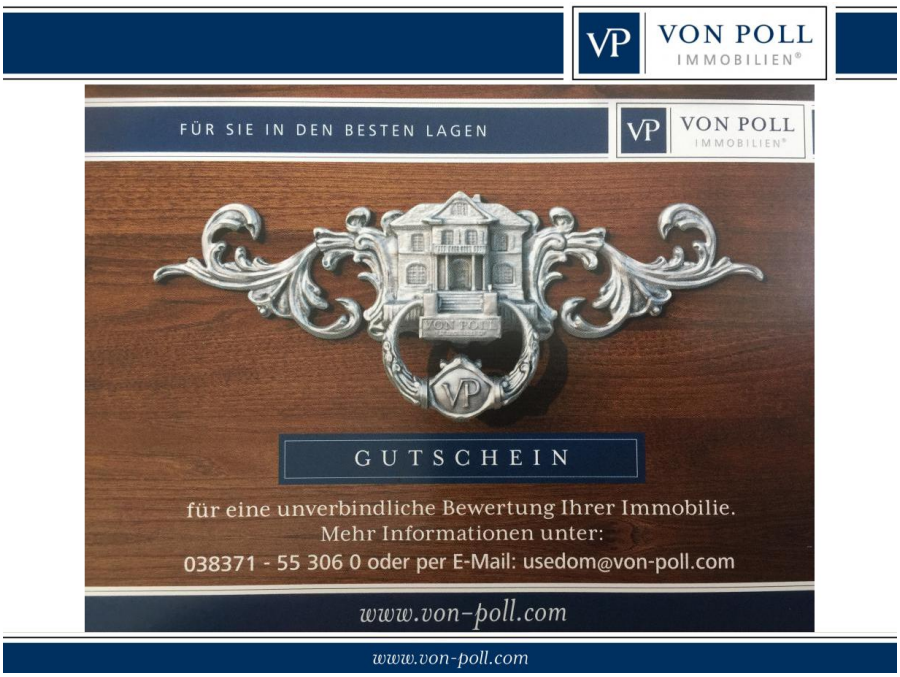
Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN®

www.von-poll.com

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan



VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

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.

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

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

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

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

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az ingatlan

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem zukünftigen Rückzugsort an der Ostsee.
Diese gepflegte Immobilie, ein Reetdachferienhaus mit charakteristischer Fledermausgaube, bietet eine einmalige Gelegenheit für Investoren und Ferienhausliebhaber.
Das Anwesen, das direkt hinter den Dünen des langgestreckten, feinsandigen Ostseestrands liegt, erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von etwa 1.018 m² und bietet mit seinen drei separaten Wohneinheiten eine flexible Nutzungsmöglichkeit.

Das um 1980 erbaute Ferienhaus wurde zuletzt 2023 modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die drei Wohneinheiten, die jeweils als eigenständige Ferienwohnung genutzt werden können, erstrecken sich jeweils über rund 60 m² Wohnfläche. Jede Wohnung bietet einen hellen und offenen Wohn-Essbereich, der durch eine im Jahr 2023 neu installierte Küche ergänzt wird.
Der direkte Zugang zur Terrasse ermöglicht es, die frische Ostseeluft voll auszukosten. Zudem befindet sich im Erdgeschoss ein Duschbad.

Im Obergeschoss jeder Ferienwohnung befinden sich zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für bis zu fünf Personen bieten. Der pflegeleichte Fliesenboden im EG sorgt in allen Wohneinheiten für ein angenehmes Wohnambiente, im Obergeschoss wurde ein Laminat verlegt. Von der Terrasse genießen Sie entspannte Momente und die prächtige Kulisse der umgebenden Natur.

Die Immobilie bietet drei Außenstellplätze, die ausreichend Platz für PKWs bieten.
Die Lage zwischen Ostseestrand und Küstenwald ist besonders bei Urlaubern beliebt, denn sie verspricht Ruhe und dennoch eine hervorragende Anbindung an die Annehmlichkeiten der Insel Usedom. Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote entlang der Strandpromenade sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig: sei es als Heim für die Sommermonate, als Renditeobjekt für Ferienvermietung oder als Kombination aus beidem.

Die Immobilie wird durch eine praktische Nachtspeicherheizung gewärmt und überzeugt mit einer guten Ausstattungsqualität, die einem gepflegten Ferienhaus entspricht. Ein Gasanschluss am Haus ist vorhanden was auch eine Umrüstung auf eine Gastherme ermöglicht. Das weit verzweigte Radwegenetz von über 200 km, das die Insel Usedom bietet, liegt quasi vor der Tür und lädt zu ausgedehnten Fahrradtouren ein.

Diese Immobilie vereint eine attraktive Lage mit vielfachen Nutzungsmöglichkeiten und wartet darauf, entdeckt zu werden. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Nutzen Sie diese Chance, sich einen Platz direkt an der Ostsee zu sichern.

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Részletes felszereltség

- ostseetypisches Reetdachferienhaus mit Fledermausgaube
- bei Urlaubern sehr beliebte Lage direkt hinter den Dünen am durchgehenden, 45 km langen, mit 80 m besonders breiten und feinsandigen Ostseestrand
- flach abfallender Strand- ideal zum Baden für Kinder
- Lage der Immobilie: zwischen Ostseestrand und Küstenwald
- Ferienhaus mit drei separaten, in sich abgeschlossenen Wohneinheiten
- jede der drei Wohnungen verfügt über eine ca. 60 m² Wohnfläche
- im EG der jeweiligen Wohnungen befindet sich neben einer im Jahr 2023 neu eingebauten Küche, der helle Wohn- Essbereich mit Terrassenzugang sowie das Duschbad
- im Obergeschoss befinden sich jeweils zwei Schlafzimmer mit Platz für bis zu fünf Personen
- pflegeleichter Fliesenboden im EG, Laminat im OG
- ein Gasanschluss liegt bereits am Haus an
- die Insel Usedom verfügt über ein Radwegenetz von über 200 km
- Strandpromenade mit Restaurants nur wenige Gehminuten entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Minden a helyszínrol

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 den 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.

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

VP azonosító: 24257402 - 17449 Karlshagen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jörg Stempner

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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com