

Karlshagen

# Wärmepumpe! 3 Raum Wohnung am Strandweg (Whg.7)

CODICE OGGETTO: 20257199



PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75,93 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                                    |                                                                       |
|---------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 20257199                 | Prezzo d'acquisto                  | 259.000 EUR                                                           |
| Superficie netta    | ca. 75,93 m <sup>2</sup> | Appartamento                       | Appartamento vacanza                                                  |
| Tipologia tetto     | a due falde              | Compenso di mediazione             | Käuferprovision 3,57 % (inkl. 19 MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Piano               | 1                        | Modernizzazione / Riqualificazione | 2022                                                                  |
| Vani                | 3                        | Stato dell'immobile                | Curato                                                                |
| Camere da letto     | 2                        | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                             |
| Bagni               | 1                        | Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                           |
| Anno di costruzione | 2004                     |                                    |                                                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera    |                                    |                                                                       |

CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo finale di energia                             | 57.00 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.02.2025  | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002                                |

CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Una prima impressione

In einem gewachsenem, mit vielen Bäumen und Sträuchern umgebenen Siedlungsgebiet, befinden sich das gepflegte Wohnhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten.

Vom Haus sind es zu Fuß nur ca. 15 Minuten bis zum Ortskern und ca. 15 Minuten (ca. 1000 m) durch einen idyllischen Küstenwald bis zum feinen, flach abfallenden Sandstrand.

Die Heizungsanlage wird mit Hilfe einer Luft-Wärme Pumpe betrieben und an frostigen Tagen durch eine moderne Gastherme unterstützt.  
Eine Solaranlage auf dem Dach sorgt zusätzlich für Warmwasser.

Das Haus wurde 2004 in massiver Bauweise erbaut und stetig gepflegt somit bekam es im Jahr 2022 einen neuen, hellen Fassadenanstrich.

Aufteilung der ca. 75 m<sup>2</sup> großen Wohnung:

- zwei helle Schlafzimmer, eines auch als Büro denkbar
- ein großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- angrenzende offene, voll ausgestattete Küche
- ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon

Die Einrichtung ist im Kaufpreis enthalten.  
Ein PKW Stellplatz sind Bestandteile des Kaufes.

Die Wohnung kann wohnwirtschaftlich aber auch touristisch genutzt werden.

In der Immobilie stehen vier weitere Wohnungen zum Verkauf.

CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Dettagli dei servizi

- offene, helle Räumlichkeiten
- zwei Schlafzimmer
- Sonne zum Frühstück auf dem Balkon
- Einbauküche
- Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- wenige Meter durch den Wald zum Strand
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Solaranlage zum Warmwasserbereitung
- Wärmepumpe
- Nord-Ost Lage

CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Tutto sulla posizione

### 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 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 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. 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.

CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.2.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 57.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 20257199 - 17449 Karlshagen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60

E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)