

Karlshagen

# Sonnige Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Objektnummer: 26257459



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

**KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43,48 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 26257459                 |
| Wohnfläche   | ca. 43,48 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2009                     |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz            |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 219.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 5 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                          |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b> | Energieausweis              | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Gas</b>             | Endenergieverbrauch         | <b>84.15 kWh/m²a</b>     |
| Energieausweis gültig bis  | <b>13.03.2036</b>      | Energie-Effizienzklasse     | <b>C</b>                 |
| Befuerung                  | <b>Gas</b>             | Baujahr laut Energieausweis | <b>2009</b>              |

**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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



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



Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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



**Wir zeigen Ihnen,  
warum sich ein  
Immobilienkauf auf der  
Sonneninsel Usedom  
loht.**

Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie

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




UNSERE LEISTUNGEN

VP

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 
- 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




Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

### 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.



### 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.





Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

### 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



**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

## Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 2009 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie verfügt über eine Wohnfläche von etwa 43,48 m<sup>2</sup> und bietet zwei gut dimensionierte Zimmer.

Das Schlafzimmer vereint Funktionalität mit Rückzugsmöglichkeiten, während das Badezimmer Raum und Komfort bietet.

Die Wohnung ist Teil eines kleinen Wohnhauses mit insgesamt nur vier Einheiten. Die Eigentümergemeinschaft zeichnet sich durch ein ausgesprochen harmonisches Miteinander aus. Die Wohnung ist sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnsitz geeignet und besticht durch ihre Flexibilität: Auch die Vermietung an Feriengäste ist gestattet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die sonnige, etwa 12 m<sup>2</sup> große und windgeschützte Terrasse, die zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen oder gesellige Stunden verbringen. Die Terrasse ist direkt von der Wohnung aus zugänglich und erweitert den Lebensraum ins Freie.

Die Ausstattung entspricht einer soliden, zeitgemäßen Qualitätsstufe. Im Jahr 2023 wurden Renovierungen vorgenommen. Im Zuge dessen wurde die gesamte Wohnung gestrichen und eine neue Einbauküche installiert.

Die Fußbodenheizung sorgt für ein gleichmäßiges und angenehmes Raumklima während des ganzen Jahres.

Außenrollläden bieten zusätzlichen Komfort und unterstützen ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wird beim Verkauf unmöbliert angeboten. Dies ermöglicht es den künftigen Eigentümern, die Räume nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen einzurichten und individuell zu gestalten.

Neben der Wohnfläche verfügt diese Immobilie auch über praktische Zusatzangebote: Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus ist der Wohnung fest zugeordnet und gewährleistet komfortables und sicheres Parken. Darüber hinaus gehört ein abschließbarer Schuppen zur Wohnung, welcher sich ideal zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Gartengeräten oder sonstigen Gegenständen eignet.

Die Immobilie ist ab sofort beziehbar, sodass einem reibungslosen Einzug nichts im Wege steht. Der erstklassige Zustand sowie die jüngsten Modernisierungsmaßnahmen machen die Wohnung besonders attraktiv für Eigennutzer oder als Feriendomizil.

**Erleben Sie komfortables Wohnen in einer kleinen und gepflegten Wohnanlage, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von dieser Wohnung zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

## Ausstattung und Details

- nur vier Wohneinheiten im Haus
- sehr harmonische Eigentümergemeinschaft
- 2023 erfolgte eine Renovierung der Wohnung
- 2023 Einbau einer neuen Küchenzeile mit Spülmaschine und Backofen
- sonnige, ca. 12 m<sup>2</sup> große, windgeschützte Terrasse
- die Wohnung wird beim Verkauf unmöbliert sein
- 1 PKW Stellplatz am Haus
- 1 abschließbarer Schuppen zur Wohnung dazugehörig
- Außenrolläden
- sofort beziehbar
- Erst- sowie Zweitwohnsitz möglich
- Vermietung an Feriengäste gestattet

**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

## Alles zum Standort

Karlshagen, eingebettet auf der idyllischen Insel Usedom, besticht durch seine ruhige Küstenlage und ein naturnahes Lebensgefühl, das besonders Paaren und Senioren eine behagliche und sichere Umgebung bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine überschaubare Infrastruktur aus, die das Leben entspannt und übersichtlich gestaltet. Hier finden Paare und Senioren eine harmonische Balance zwischen naturnaher Erholung und dem Zugang zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die einladende Atmosphäre in Karlshagen wird durch die Nähe zu vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten unterstrichen. Zahlreiche Schulen, darunter die Grundschule Karlshagen und die Regionale Schule Heinrich Heine, sind in nur etwa acht Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine solide Grundlage für Bildung und Begegnung in der Gemeinschaft. Für die Kleinsten sorgt der nahegelegene Kindergarten Kneipp für eine liebevolle Betreuung, ebenfalls in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar. Gesundheitliche Versorgung ist durch die Möwen Apotheke, die in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet, während weiterführende medizinische Einrichtungen in den umliegenden Orten gut erreichbar bleiben.

Das Freizeitangebot rund um Karlshagen lädt Paare und Senioren zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit ein: Sportanlagen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Für entspannte Stunden bieten das Jugend- und Vereinshaus sowie die Konzertmuschel kulturelle Highlights, die in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die fußläufig erreichbaren Supermärkte wie Netto Marken-Discount und PENNY ermöglichen einen unkomplizierten Einkauf des täglichen Bedarfs. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie „Karlshagen, Hauptstraße“ in nur vier Minuten Fußweg und dem Bahnhof Karlshagen in zwölf Minuten, gewährleistet eine flexible Mobilität für alle Generationen.

Für Paare und Senioren, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Karlshagen als ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in harmonischer Weise vereint – ein idealer Lebensmittelpunkt für eine erfüllte Zukunft.



**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jörg Stempner**

---

**Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen**

**Tel.: +49 38371 - 55 30 60**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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