

Karlshagen

## Reetdach- Ferienhaushälfte, nur einen Sandkorn Wurf vom Strand entfernt...

Número de propiedad: 22257311



PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 62,38 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 320 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## De un vistazo

Número de propiedad	22257311
Superficie habitable	ca. 62,38 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	350.000 EUR
Casa	Chalet adosado de cabecera
Comisión	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Electro	Consumo de energía final	160.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.11.2025	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



### Reetdachhaus



Grundriss nicht maßstabsgetreu

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad

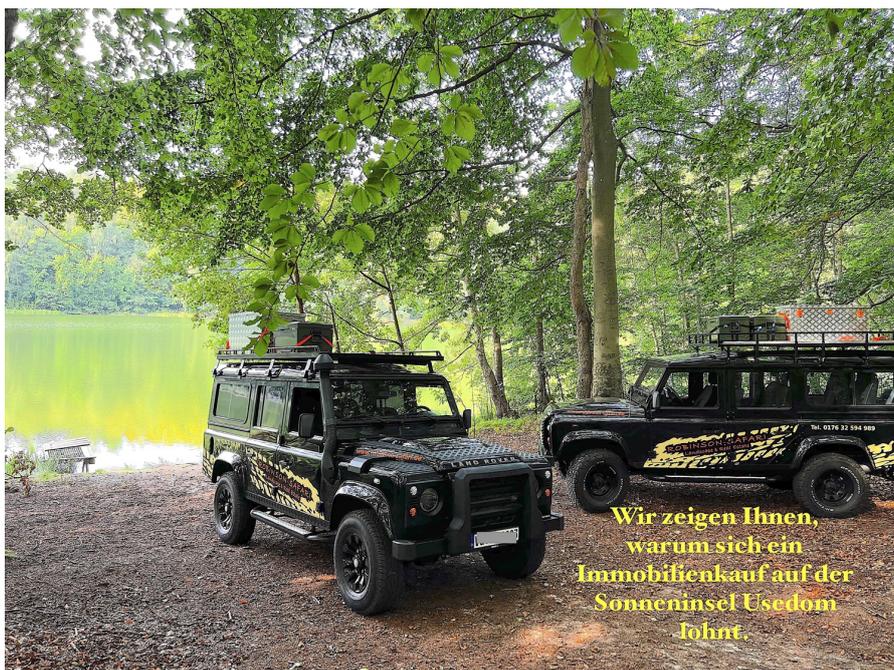


Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad

### ROBINSON-SAFARI

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



+ 49 176 32594989

info@robinson-safari.de



**Alle Touren als Gutschein erhältlich!**

Weihnachten · Geburtstage · Events · individuell



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### GUTSCHEIN

für eine unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie.  
Mehr Informationen unter:

038371 - 55 306 0 oder per E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

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

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

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad

### 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



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad

### UNSERE LEISTUNGEN



#### IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hausene, 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



### 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 geliebte 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

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

### 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.



Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine besondere Ferienhaushälfte in gepflegtem Zustand. Sie befindet sich in einem Reethaus mit insgesamt drei Wohneinheiten, welches um das Jahr 1980 in massiver Bauweise errichtet und 2023 teilweise modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 61,00 m<sup>2</sup> und einer dazugehörigen Terrasse bietet diese Immobilie ein angenehmes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und den umliegenden Dünen.

Im Erdgeschoss finden Sie eine neue Küche, die im Jahr 2023 eingebaut wurde, sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet direkten Zugang zur Terrasse und lässt sich vielseitig gestalten.

Ein Duschbad ergänzt die infrastrukturellen Vorzüge auf dieser Ebene.

Das gesamte Erdgeschoss ist mit einem pflegeleichten Fliesenboden ausgestattet, der nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch eine einfache Reinigung verspricht. In den oberen Räumen wurde ein Laminatboden verlegt.

Im Obergeschoss liegen zwei gemütliche Schlafzimmer, die Platz für bis zu fünf Personen bereithalten. Diese Räume sind ideal für Familienurlaub oder als Rückzugsort für Gäste.

Ein Außenparkplatz bietet bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Besonders hervorzuheben ist das ostseetypische Reetdach mit Fledermausgaube, das sich hervorragend in die maritime Umgebung einfügt und ein besonderes Flair verleiht.

Die Lage des Hauses zwischen Ostseestrand und Küstenwald ist bei Urlaubern besonders gefragt.

Der feinsandige, 45 km lange Strand lädt zu ausgiebigen Spaziergängen ein und ist mit seinem flachen Wassereingang ideal für Familien mit Kindern.

Die Immobilie befindet sich auf der Insel Usedom, die mit einem gut ausgebauten Radwegenetz von über 200 km aufwartet. Die Nähe zur Strandpromenade und den dort ansässigen Restaurants ermöglicht eine tolle Auswahl an Freizeitangeboten.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Für Investoren oder größere Familien besteht die Möglichkeit auch das gesamte Objekt mit insgesamt drei Wohneinheiten zu erwerben.

Die Gesamtwohnfläche der drei Einheiten beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>, während die Gesamtgrundstücksfläche ca. 1000 m<sup>2</sup> umfasst.

Zusammenfassend bietet diese Ferienwohnung eine attraktive Kombination aus Tradition, Funktionalität und hervorragender Lage in einer der beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands. Es stellt eine interessante Gelegenheit für Käufer dar, die ein gepflegtes Feriendomizil an der Ostsee suchen. Interessenten sind herzlich eingeladen, weitere Details zu erfragen oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## Detalles de los servicios

- ostseetypisches Reetdach mit Fledermausgaube
- Lage direkt hinter den Dünen am durchgehenden, 45 km langen, 80 m breiten und feinsandigen Ostseestrand
- im EG befindet sich neben einer im Jahr 2023 neu eingebauten offenen Küche, der helle Wohn- Essbereich mit Terrassenzugang sowie das Duschbad
- im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit Platz für bis zu fünf Personen
- pflegeleichter Fliesenboden in der gesamten Wohnung
- die Insel Usedom verfügt über ein Radwegenetz von über 200 km
- zwei weitere Wohnungen oder auch das gesamte Objekt mit insgesamt drei separaten Wohneinheiten stehen zum Verkauf

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## Todo sobre la ubicación

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 Strände, 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 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.

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 160.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 22257311 - 17449 Karlshagen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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