Karlshagen

2 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 8 Wohneinheiten

CODE DU BIEN: 25257423

PRIX D'ACHAT: 1.580.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 350 m^2 • **PIÈCES:** 22 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.170 m^2

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25257423
Surface habitable	ca. 350 m²
Pièces	22
Chambres à coucher	14
Salles de bains	8
Année de construction	2010
Place de stationnement	8 x surface libre

Prix d'achat	1.580.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 30 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	98.10 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

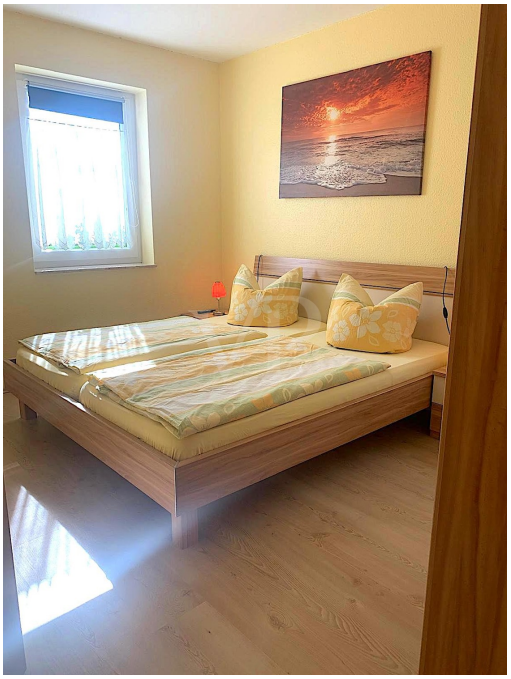
La propriété

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété

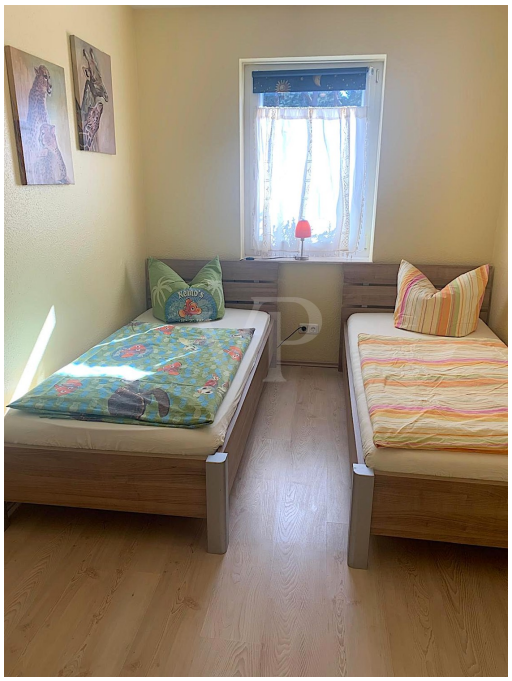
CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

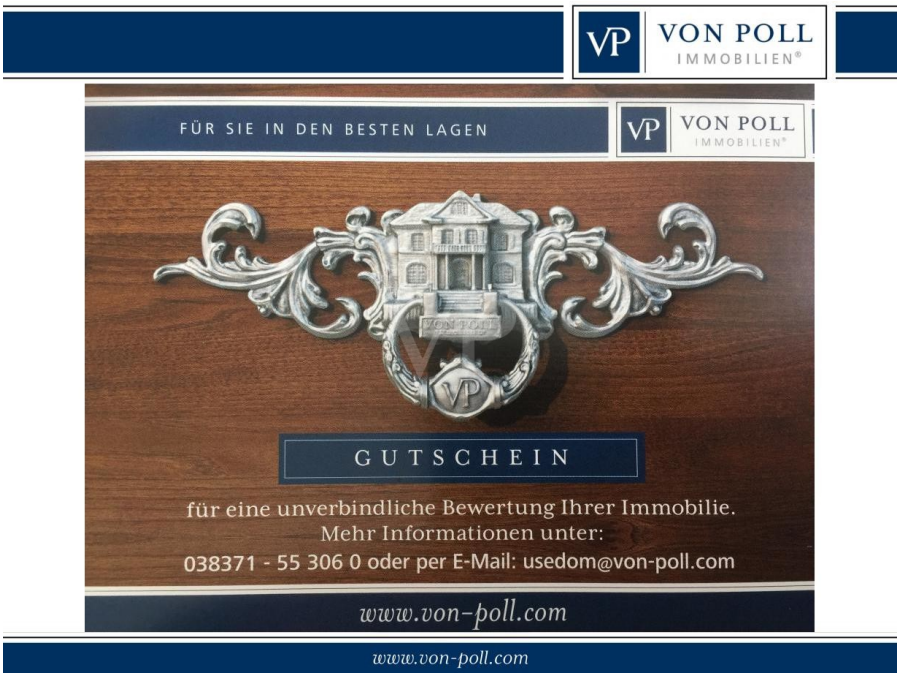
La propriété

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

Une première impression

Diese gepflegten Immobilien, zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Baujahr 2010, derzeit an Feriengästen vermietet, bieten eine Wohn- Nutzfläche von insgesamt ca. 380 m² und erstrecken sich über eine großzügige Grundstücksfläche von ca. 1170 m².

Nach ständigen Modernisierungsmaßnahmen, zuletzt in diesem Jahr durchgeführt, präsentieren sich die Häuser in einem sehr guten, gepflegten Zustand ohne Sanierungsstau.

Jede der Immobilien verfügt über vier Wohneinheiten, die sich in je drei Drei-Raumwohnungen und eine Zwei-Raumwohnung aufteilen. Die Wohnfläche variiert von ca. 45 m² bis zu ca. 66 m², entsprechend für zwei bis sechs Personen. Jede Wohneinheit ist mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet, die zusätzlichen Wohnkomfort bieten.

Die Ausstattung ist als normal und gepflegt einzustufen und erfüllt sämtliche Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen.
Für den digitalen Anschluss ist durch eine vorhandene Glasfaseranbindung gesorgt.

Die Lage dieser Immobilien zeichnet sich durch ihre ruhige und erholsame Umgebung aus.
Ein gut erreichbarer Küstenwanderweg führt innerhalb von ca. 15 Gehminuten zum Strand und bietet somit einen exzellenten Zugang zur Natur. Zudem befinden sich die Immobilien in einer infrastrukturell bestens erschlossenen Gegend.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung und Apotheken sind bequem erreichbar und bieten eine hervorragende Basis für ein komfortables Leben.

Für zusätzliche Annehmlichkeiten sorgen abschließbare Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, die den Bewohnern oder Feriengästen zur Verfügung stehen.

Insgesamt bieten diese Mehrfamilienhäuser eine attraktive Option für Käufer, die Wert auf eine gepflegte Immobilie in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Umgebung legen.
Die moderne Bauweise gepaart mit der kontinuierlichen Pflege und Modernisierung macht dieses Objekt zu einer soliden Wahl für Interessenten, die eine gut erhaltene Wohnmöglichkeit für mehrere Parteien suchen.

Ein Besichtigungstermin kann nach vorheriger Absprache vereinbart werden, sodass potenzielle Käufer sich selbst ein Bild von der hohen Qualität und der ausgezeichneten Lage machen können.

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

Détails des commodités

- insgesamt 8 Wohneinheiten (sechs Drei-Raumwohnungen und zwei Zwei-Raumwohnungen)
- Wohnfläche von ca. 45 m² für zwei Personen bis zu ca. 66 m² für bis zu sechs Personen
- alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder einer Terrasse
- ca. 15 Minuten zu Fuß zum Strand entlang eines idyllischen Küstenwanderweges
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke... alles im Ort und sehr gut erreichbar
- ruhige, erholsame Ortslage
- abschließbare Unterstell Möglichkeiten für Fahrräder vorhanden (Carport)
- Glasfaseranschluss liegt an den Häusern an
- sehr gepflegter Zustand, kein Sanierungsstau
- zwei Grundwasser- Brunnen für die Gartenbewässerung auf dem Grundstück
- genügend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden (8 Stellplätze)

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

Tout sur l'emplacement

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Usedom!

Karlshagen ist für einen der schönsten Strandabschnitte der Insel Usedom bekannt. Trotz des breiten, feinsandigen und flach abfallenden Traumstrandes findet hier kein Massentourismus statt.
Karlshagen wurde auch dieses Jahr wieder, bereits das sechste Mal in Folge, mit der "Blauen Flagge" ausgezeichnet.
Dies steht unter anderem für die hervorragende Badewasserqualität und Sauberkeit des Badestrandes.

Auch das gesunde 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 Usedoms, zwischen den Orten Karlshagen und Zinnowitz gelegen, der Ort Trassenheide.
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 den Ort an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an.

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 Markplatz, 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.

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 98.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25257423 - 17449 Karlshagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Stempner

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com