

Karlshagen

# Luxus auf einer Ebene! Traumimmobilie zwischen Ostseestrand und Hafenedyll

Objektnummer: 22257280



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

KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 560 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick

Objektnummer	22257280	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2014		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	74.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2028	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie





Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie



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

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)



Objektnummer: 22257280 - 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.



### 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




Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Die Immobilie

### 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 
- 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

Objektnummer: 22257280 - 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

### 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: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Ein erster Eindruck

In diesem massiven, hochwertigen und modernen Einfamilienhaus in Bungalowstil erfüllen sich Wohnträume! In der im Jahr 2014 erbauten Wohnimmobilie erwarten Sie zwei Schlafzimmer, zwei Bäder (eines mit Dusche und ein Vollbad), ein sehr großzügiger Wohn- und Essbereich inklusive einer luxuriösen Einbauküche, ein Arbeits-/Schlaf- oder Ankleidezimmer sowie ein geräumiger Hauswirtschaftsraum. Ein im Jahr 2020, technologisch auf den höchsten Stand neu errichteter Wintergarten mit econtrol Wärmeschutzverglasung, einbruchssicheren Schiebetüren, einer Belüftungsanlage und Fußbodenheizung runden diese Etage ab. Durch die Econtrolverglasung ist von außen der Innenbereich des Wintergartens nicht einsehbar. Von innen nach außen ist ein freier Blick gewährleistet. Außrolläden lassen sich elektronisch, auch mit Zeitschaltuhr steuern. Alle Fenster verfügen über einen Fliegenschutz. Das gesamte Haus verfügt über eine moderne Fußbodenheizung und hochwertige, großformatige Fliesenfußböden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine energieeffiziente, moderne Gastherme. Die Außenwände des Gebäudes wurden mit 36 cm Leichtbetonsteinen errichtet. Die Fenster haben eine 3-fach Verglasung. Hier bleibt die Kälte draußen und die Wärme im Wohnbereich! Die mit Markengeräten der Firma Miele ausgestattete moderne Einbauküche, ist ein zentraler Bestandteil des großen Wohnbereiches. Flur, Arbeits-/Ankleide- und Schlafzimmer sind darüber hinaus mit eigens für die Immobilie vom Schreiner angefertigten Einbauschränken ausgestattet. Das Bad en Suite ist sehr geräumig, hier laden eine Badewanne und eine bodentiefe Dusche zum entspannen ein. Auch das Gästebad verfügt über eine großzügige, bodentiefe Dusche. Eine Dachneigung von 32° ermöglicht im Dachboden eine große Ausbaureserve, die momentan als zusätzliche Abstellfläche genutzt werden kann. Neben dem Wohnhaus befinden sich auf dem Grundstück eine ebenfalls in 2014 neu errichtete Garage mit kleiner Werkmöglichkeit. Der wunderschön, pflegeleichte Garten wurde 2021 komplett neu angelegt und lädt zum sofortigen Verweilen und Sonnenbaden ein. Im Zuge der Gartenneugestaltung wurde auch eine elektronisch geregelte Bewässerungsanlage verbaut. Das Grundstück ist komplett eingezäunt. Eine elektronisch geregelte Toreinfahrt mit Sprechanlage ermöglicht ein bequemes befahren des Grundstückes. Die Immobilie bietet ausreichend Privatsphäre und liegt in einer verkehrsberuhigten, gut situierten Wohngegend. Von hier aus sind es nur wenige Schritte bis zum Strand oder zum Hafen. Ein sehr hoher Erholungsfaktor ist garantiert! Die Immobilie wird unmöbliert verkauft.

Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Ausstattung und Details

Highlights dieser Immobilie:

- hochwertige Einbauküche mit Miele Einbaugeräten
- 2021 NEU: Induktionskochfeld und Design Umluft- Abzugshaube
- sehr großer Wohn- und Essbereich
- Bad en Suite
- Gästebad
- bodentiefe Duschen
- Wasser- Entkalkungsanlage
- vom Schreiner angefertigte Einbauschränke
- 65 Zoll Flat Smart TV im Wohnzimmer
- Smart TV im Schlafzimmer/ Einbauschränk
- Smart TV im Gästezimmer/ Wandhängend
- energieeffiziente Gastherme
- moderne Fußbodenheizung
- 36 cm Leichtbeton Außenwände
- 3-fach Verglasung mit zusätzlicher 2021 eingebauter Einbruchssicherung
- Außenrolläden elektronisch und mit Zeitschaltuhr steuerbar
- Fliegenschutz
- großformatige Fliesenfußböden
- 2020 neu erbauter hightech Wintergarten mit Econtrollverglasung und Belüftungsanlage
- einbruchssichere Schiebeglastüren
- Garage mit elektrischen Garagentor
- 2021 komplett neu angelegter Garten
- elektronisch geregelte Bewässerungsanlage (2021)
- elektronisch geregelte Toreinfahrt mit Sprechanlage (2021)
- große Ausbaureserve im Dachgeschoss (DN 32°)
- hochwertige Dacheindeckung mit engobierten Dachziegeln
- Beste Lage im Ostseebad

Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Alles zum Standort

Karlshagen Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! 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 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 kleiner 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.

**Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 74.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 22257280 - 17449 Karlshagen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 Insel Usedom / Greifswald

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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