Karlshagen

Frühstückssonne, Kiefernwald und Ostsee nah am Küstenpfad

Objektnummer: 20257199



KAUFPREIS: 259.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.93 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	20257199
Wohnfläche	ca. 75.93 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	259.000 EUR
Wohnungstyp	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	43.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.03.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

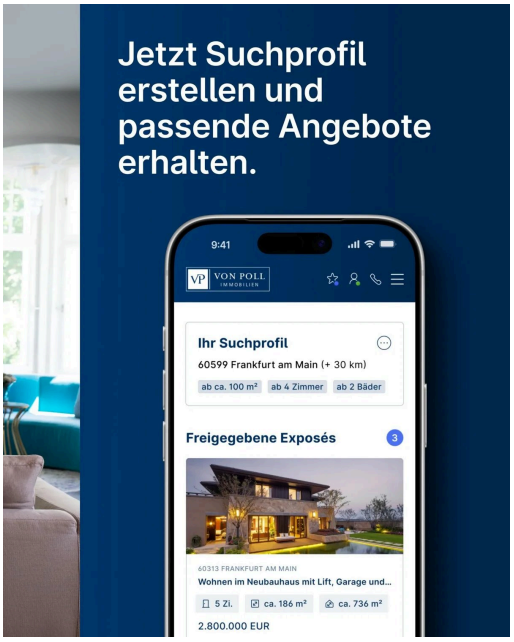
Die Immobilie





Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

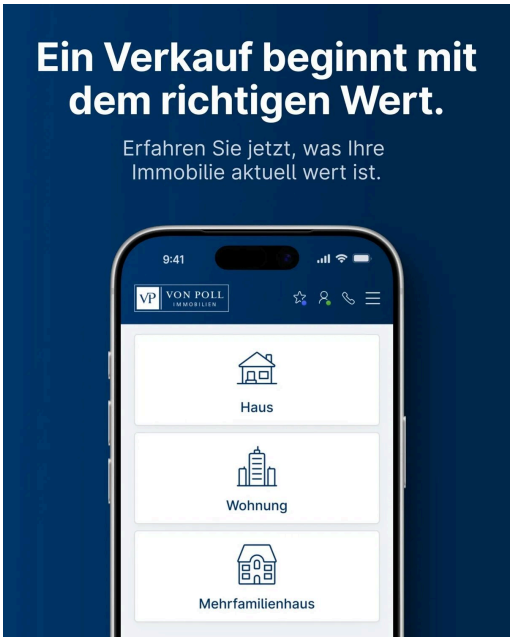
Die Immobilie





Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Ein erster Eindruck

Helles, unkompliziertes Küstenwohnen prägt dieses gepflegte Apartment aus dem Jahr 2002. Drei Zimmer fügen sich zu einem offenen, gut lesbaren Zuhause zusammen, in dem der Alltag leicht fällt und die Nähe zur Ostsee ganz selbstverständlich mitschwingt. Die Nord-Ost-Lage bringt vor allem am Morgen ein freundliches Licht in die Räume. Auf dem Balkon beginnt der Tag mit Sonne zum Frühstück, ruhig und nah an der frischen Luft.

Der Wohnbereich öffnet sich zur voll ausgestatteten Einbauküche und bleibt dabei angenehm verbunden: Kochen, Essen und Wohnen liegen nah beieinander, ohne gedrängt zu wirken. Der pflegeleichte Fliesenboden zieht sich als praktisches Fundament durch die Wohnung und wird von der Fußbodenheizung temperiert. So entsteht eine gleichmäßige Wärme, die gerade in den kühleren Monaten an der Küste spürbar angenehm ist. Der Einbau der neuen Heizung im Juni 2026 unterstreicht den gepflegten, fortlaufend betreuten Zustand des Hauses.

Zwei Schlafzimmer geben dem Apartment eine klare Alltagstauglichkeit. Sie liegen als Rückzugsräume abseits des offenen Wohnens und lassen sich ruhig möblieren, ohne dass die Wohnung an Leichtigkeit verliert. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, sachlich, kompakt und gut zu nutzen. Die Ausstattung bleibt bewusst unaufgeregt und solide, mit einem Schwerpunkt auf Pflegeleichtigkeit und verlässlichem Komfort.

Vor der Haustür beginnt ein Kiefernwald mit idyllischen Wegen, die zu kleinen Runden zwischendurch ebenso einladen wie zu längeren Spaziergängen. Der Ostseestrand ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar, entlang eines Küstenwanderweges, der den Weg ans Wasser bereits zum Teil des Tages macht. Auch ein Hundestrand liegt in der Nähe. Diese Kombination aus Wald, Strand und kurzen Wegen verleiht der Wohnung eine besondere Selbstverständlichkeit: morgens auf den Balkon, später durch die Kiefern, danach an die See.

Ein im Kaufpreis enthaltener PKW-Stellplatz ergänzt das Angebot komfortabel. Die Wohnung ist derzeit fest vermietet. Sie eignet sich sowohl als Festwohnsitz als auch zur Ferienvermietung und bleibt dabei in ihrer Art klar und bodenständig: gepflegt, hell, gut erreichbar und nah an genau den Landschaften, die das Wohnen an der Ostsee so angenehm machen.

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Ausstattung und Details

- offene, helle Raumaufteilung
- zwei Schlafzimmer
- genießen Sie die Sonne beim Frühstück auf dem Balkon
- offene, voll ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- pflegeleichter Fliesenboden mit Fußbodenheizung
- nur ein Fußmarsch von ca. 15 Minuten, entlang eines Küstenwanderweges bis zum Ostseestrand
- ein Hundestrand ist ebenfalls in der Nähe
- ein Kiefernwald mit vielen idyllischen Wanderwegen direkt vor der Haustür- ideal für Hundeliebhaber
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Nord-Ost Lage
- Ferienvermietung und Festwohnsitz möglich, derzeit fest vermietet
- im Juni 2026 wurde eine neue, effiziente Gastherme mit modernster Brennwert Technik eingebaut

Objektnummer: 20257199 - 17449 Karlshagen

Alles zum Standort

Karlshagen auf Usedom besticht als idyllische Küstenkommune mit einem harmonischen Miteinander von ruhigem Wohnen und naturnaher Lebensqualität. Der Ort bietet eine behagliche Atmosphäre, geprägt von Einfamilienhäusern und attraktiven Ferienwohnungen, eingebettet in eine malerische Landschaft an der Ostsee. Die solide Infrastruktur gewährleistet eine verlässliche Grundversorgung und eine gute Anbindung an umliegende Städte, was den Alltag angenehm und unkompliziert gestaltet. Besonders Familien schätzen hier die Kombination aus naturnahem Wohnen und der Möglichkeit, sich in einer sicheren und freundlichen Gemeinschaft zu entfalten.

Die Umgebung von Karlshagen lädt Familien zu einem entspannten und zugleich aktiven Lebensstil ein. Die Nähe zur Ostsee eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten an Strand und Wasser, während die ruhige Nachbarschaft ein sicheres Umfeld für Kinder bietet. Die überschaubare Größe der Gemeinde fördert ein starkes Gemeinschaftsgefühl, in dem sich Familien willkommen und geborgen fühlen können. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum für Entfaltung, Erholung und gemeinsame Erlebnisse in einer naturnahen Umgebung.

Für Familien sind besonders die ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe von großer Bedeutung. Die Grundschule Karlshagen ist in nur etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die Regionale Schule Heinrich Heine, die eine solide weiterführende Bildung garantiert. Kindertagesstätten in der Umgebung ergänzen das Angebot und schaffen eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten. Die medizinische Versorgung ist durch die nahegelegene Möwen Apotheke sowie weitere Arztpraxen in Zinnowitz gut gewährleistet, wobei diese mit dem Bus oder dem Auto schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten wie der Netto Marken-Discount sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was den Alltag für Familien besonders bequem macht. Für entspannte Momente sorgen zahlreiche Freizeitangebote: Spielplätze in fußläufiger Entfernung laden zum Toben ein, während kulturelle Veranstaltungen in der Konzertmuschel und im Jugend- und Vereinshaus Karlshagen abwechslungsreiche Erlebnisse für Groß und Klein bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Ort sowie den Bahnhof Karlshagen, der in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend, sodass Familien mobil und flexibel bleiben.

Diese Lage vereint auf einzigartige Weise die Vorzüge eines naturnahen, sicheren Wohnumfeldes mit einer durchdachten Infrastruktur, die den Bedürfnissen von Familien gerecht wird.

Objektnummer: 20257199 - 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 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.

Objektnummer: 20257199 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com