Karlshagen

Sonniges Apartment im Haus am Kiefernwald

Objektnummer: 21257206



KAUFPREIS: 306.432 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72.96 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	21257206
Wohnfläche	ca. 72.96 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	306.432 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 21257206 - 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: 21257206 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

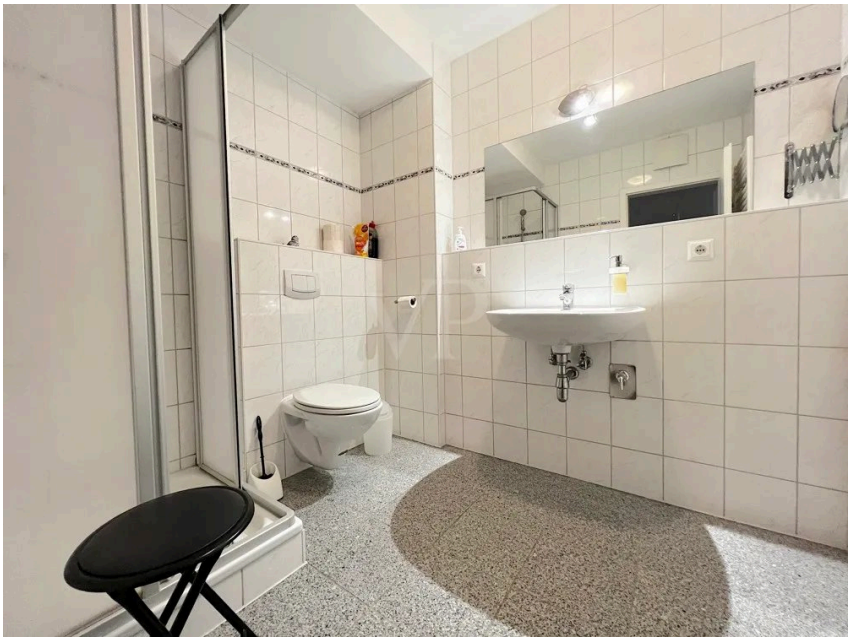
Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

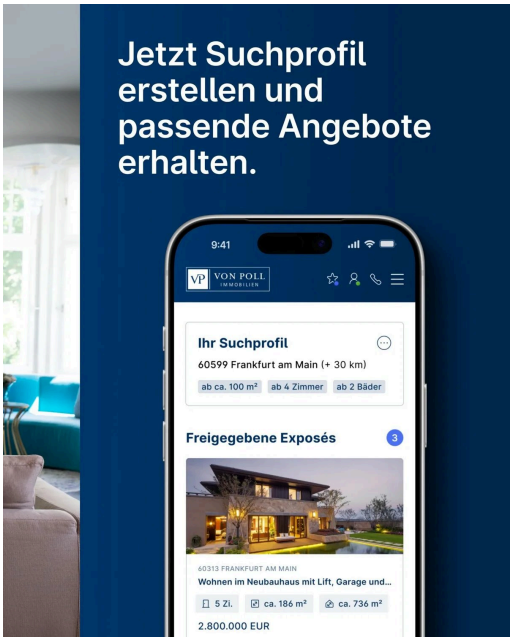
Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

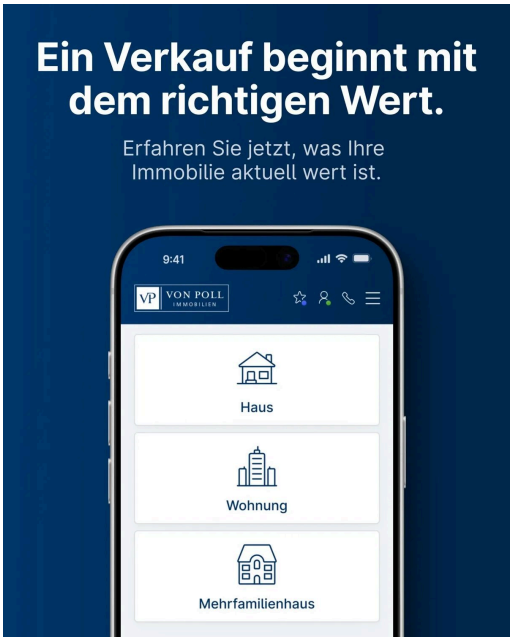
Die Immobilie

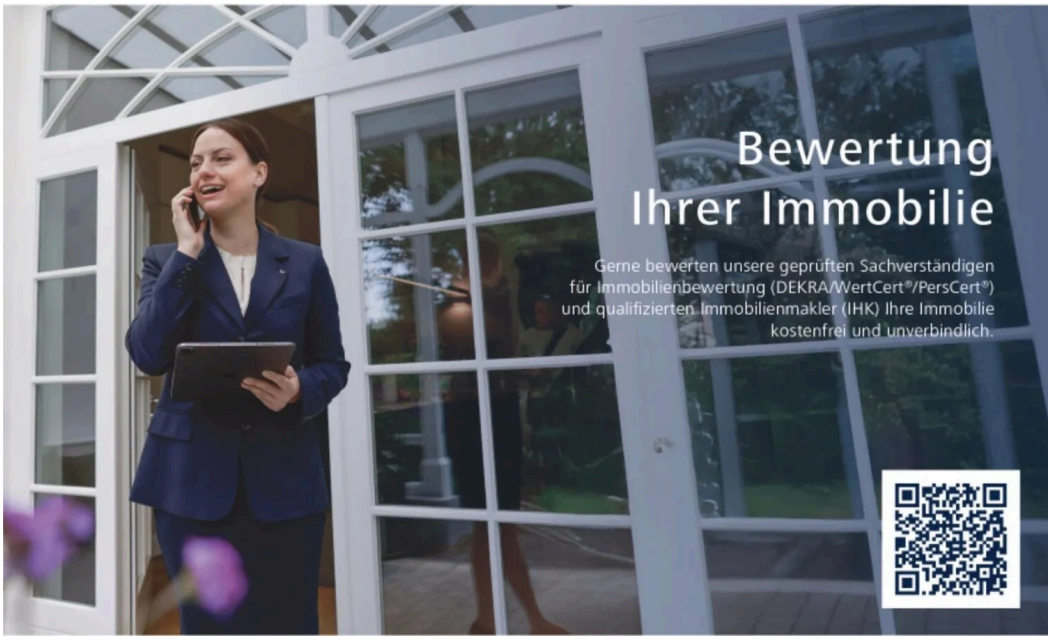




Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

Ein erster Eindruck

Sonnenlicht, Kiefernluft und die Nähe zum Meer prägen den Charakter dieses gepflegten Apartments.
Die 3-Raum-Wohnung befindet sich in einer Immobilie aus dem Jahr 2002 und wurde zuletzt 2026 modernisiert.
Ihre Südostlage bringt Helligkeit in die Räume. Morgens ein klarer, frischer Beginn, später ein warmer Ton im Wohnbereich. Der Strand ist in etwa zehn Minuten zu Fuß erreicht, der Weg dorthin führt durch den angrenzenden Kiefernwald und macht schon den Alltag ein wenig leichter.

Der Wohn-Essbereich ist großzügig angelegt und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier entsteht ein ruhiger, offener Lebensbereich, in dem Kochen, Essen und Sitzen selbstverständlich ineinander übergehen. Die offene, voll ausgestattete Küche schließt direkt an und bleibt Teil des Geschehens, ohne den Raum zu dominieren. Vom Wohnbereich öffnet sich der Zugang zum Südbalkon, der die sonnige Ausrichtung der Wohnung besonders spürbar macht. Er erweitert den Alltag nach draußen, mit Platz für den ersten Kaffee, ein spätes Frühstück oder einen stillen Abend nach einem Tag am Wasser.

Zwei großzügige Schlafzimmer geben der Wohnung eine angenehme Ruhe. Sie lassen sich klar voneinander trennen und schaffen Rückzug, ohne dass die Wohnung an Offenheit verliert. Der Flur ist mehr als ein bloßer Übergang: Er nimmt Schuhschrank und Garderobe auf und sorgt bereits beim Ankommen für Ordnung. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, auch ein Waschmaschinenanschluss ist hier praktisch integriert. Die Fußbodenheizung unterstreicht den gepflegten Eindruck und verteilt die Wärme gleichmäßig, besonders angenehm in den kühleren Monaten an der Küste.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die Nutzung als Erstwohnsitz ist ebenso gestattet wie die Ferienvermietung, zugleich wird das Haus derzeit von den Eigentümern selbst genutzt. Dadurch entsteht eine ruhige, persönliche Atmosphäre, die gut zur Lage passt. Der gegenüberliegende Küstenwald beginnt fast vor der Tür und lädt zu langen Spaziergängen ein, mit Hund oder einfach mit Zeit. Im selben Objekt stehen zudem weitere 3-Raum-Wohnungen zur Verfügung, falls ein vergleichbares Raumangebot innerhalb des Hauses in Betracht kommt.

Objektnummer: 21257206 - 17449 Karlshagen

Ausstattung und Details

- sonnige, lichtdurchflutete Räume auf Grund der Südlage
- sehr geräumiger Wohn-Essbereich mit Zugang auf den Südbalkon
- zwei großzügige Schlafzimmer
- offene, voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- geräumiger Flur mit Platz für Schuhschrank und Garderobe
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Süd/Ost Lage
- im Juni 2026 wurde eine neue, effiziente Gastherme mit modernster Brennwert Technik eingebaut
- nur ca. 10 Minuten zu Fuß durch den angrenzenden Kiefernwald bis zum Strand
- der gegenüberliegende Küstenwald ist ideal als Ausgangspunkt langer Spaziergänge, egal ob mit oder ohne Hund
- Erstwohnsitz sowie Ferienvermietung sind gestattet
- aktuell werden alle bereits verkauften Wohnungen von den Eigentümern selbst Genutzt
- im Objekt stehen drei weitere 3-Raum-Wohnungen zum Verkauf und können ebenfalls besichtigt werden

Objektnummer: 21257206 - 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: 21257206 - 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: 21257206 - 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