Karlshagen

3 Raum EG Wohnung am Strandweg (Whg. 3)

Objektnummer: 21257221



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78.8 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	21257221
Wohnfläche	ca. 78.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 21257221 - 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: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

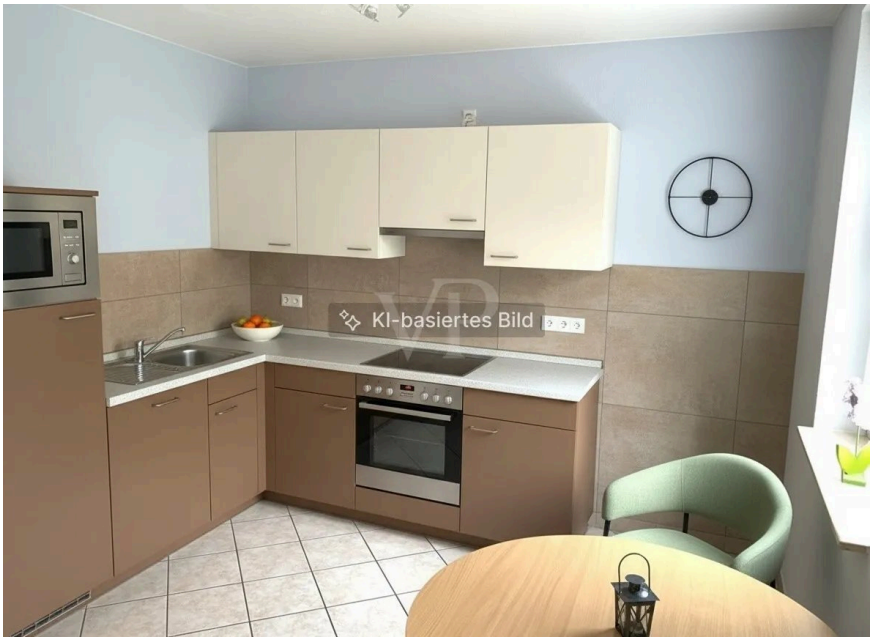
Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie

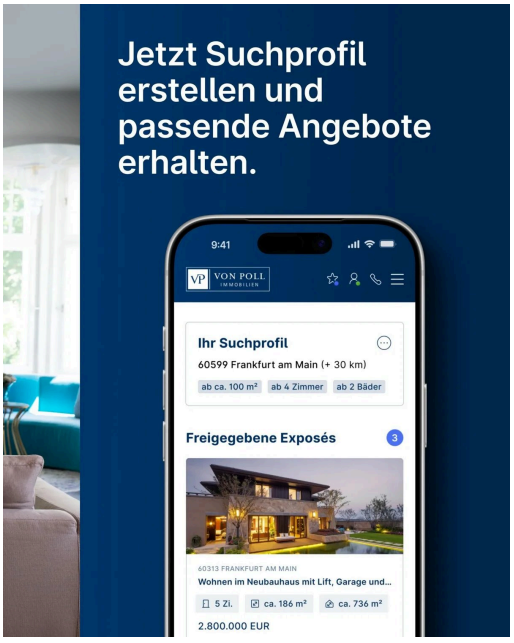




Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie

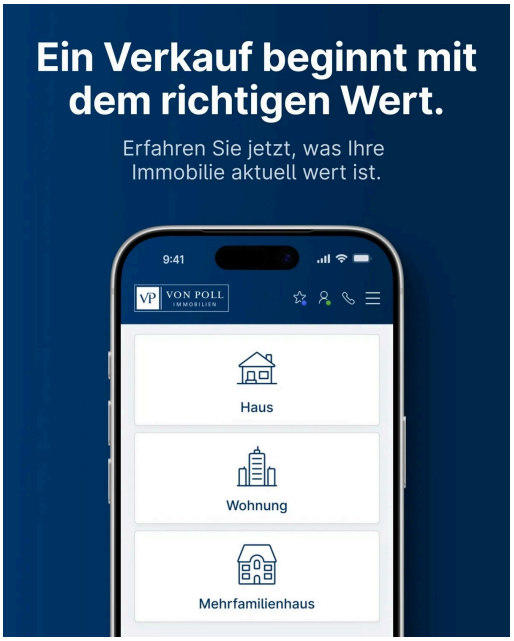




Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Eigentumswohnung im Erdgeschoss vereint modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage an der Ostseeküste. Das im Jahr 2002 fertiggestellte Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2022 modernisiert. Im Rahmen dieser Modernisierung erhielt die Fassade einen frischen Anstrich.
Im Juni 2026 wurde die vorhandene, alte Gastherme durch eine neue Therme mit modernster, effektivster Brennwert Technik ausgetauscht.

Mit einer Wohnfläche von ca. 78,8 m² und insgesamt drei Zimmern eignet sich dieses Angebot sowohl für Paare als auch für kleine Familien. Zwei separate Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung, während das Badezimmer über einen praktischen Waschmaschinenanschluss verfügt. Als zusätzlicher Vorteil steht ein Außenstellplatz für einen PKW zur Verfügung, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Ein zentrales Highlight bildet der offen gestaltete und sehr großzügige Wohnbereich, der zum Verweilen und Beisammensein einlädt. Die voll ausgestattete, offene Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert und bietet alles, was zum täglichen Kochen benötigt wird. Dank der Fußbodenheizung und eines pflegeleichten Fliesenbodens herrscht in allen Räumen ein angenehmes Wohnklima.

Die Ost-Lage der Wohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Die zur Wohnung gehörende Terrasse kann, dank eines eingetragenen Sondernutzungsrechts, um 6,24 m² erweitert werden. Mit dieser Erweiterung vergrößert sich die Wohnfläche auf ca. 85 m².
Genießen Sie das Frühstück auf der Terrasse unter der Morgensonne und erleben Sie entspannte Stunden an der frischen Luft. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Entfernung zum Ostseestrand: Über einen Küstenwanderweg erreichen Sie das Meer nach nur etwa 1000 Metern. Hier bieten sich ideale Voraussetzungen für Spaziergänge und Naturerlebnisse direkt vor der Haustür.

Die Wohnung eignet sich sowohl als Erst- oder Zweitwohnsitz als auch für die Ferienvermietung, was Bewohnern und Investoren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Im Gebäude stehen derzeit drei weitere Wohnungen zum Verkauf. Für Interessenten können die entsprechenden Grundrisse sowie Informationen zu den Verkaufspreisen gerne dem Exposé beigefügt werden.

Das Gesamtbild dieser Immobilie wird abgerundet durch die solide Ausstattungsqualität, den gepflegten Zustand und die energetisch sinnvolle Haustechnik. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von der durchdachten Gestaltung und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses attraktiven Wohnangebots in Ostseenähe.

Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Ausstattung und Details

- viel Platz: offen gestalteter und sehr großzügiger Wohnbereich
- Terrasse erweiterbar um 6,24 m² (eingetragenes Sondernutzungsrecht)
- Wohnfläche vergrößert sich nach Erweiterung der Terrasse auf ca. 85 m²
- Fußbodenheizung und pflegeleichter Fliesenboden
- voll ausgestattete, offene Küche
- Bad mit Waschmaschinenanschluss
- ein PKW Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- zwei Schlafzimmer
- nur 1000 Meter zum Ostseestrand entlang eines Küstenwanderweges
- Wohnung: Ost Lage
- Frühstück auf der Terrasse unter der Morgensonne
- im Juni 2026 wurde eine neue, effiziente Gastherme mit modernster Brennwert Technik eingebaut
- Erst- und Zweitwohnsitz sowie Ferienvermietung sind gestattet
- im Objekt stehen drei weitere Wohnungen zum Verkauf, die Grundrisse nebst Verkaufspreisen können auf Wunsch dem Expose´ beigefügt werden

Objektnummer: 21257221 - 17449 Karlshagen

Alles zum Standort

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 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 gegründetete, 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. 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.

Objektnummer: 21257221 - 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: 21257221 - 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