Wolgast

Insel strandnahe, stylische Loft Wohnung im historischen Ambiente

Objektnummer: 23257333



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94.91 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

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

Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Auf einen Blick

Objektnummer	23257333
Wohnfläche	ca. 94.91 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1895
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnungstyp	Loft Studio Atelier
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

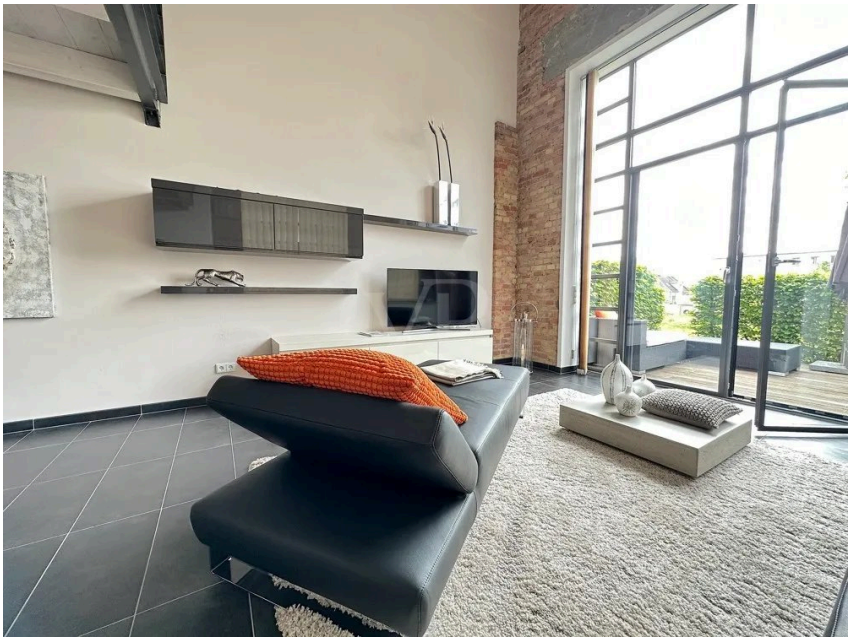
Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

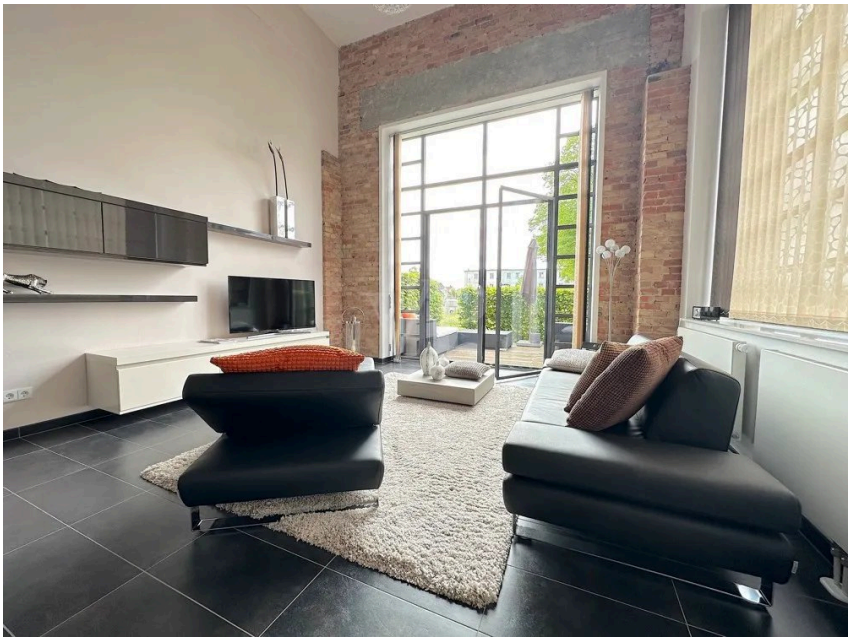
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

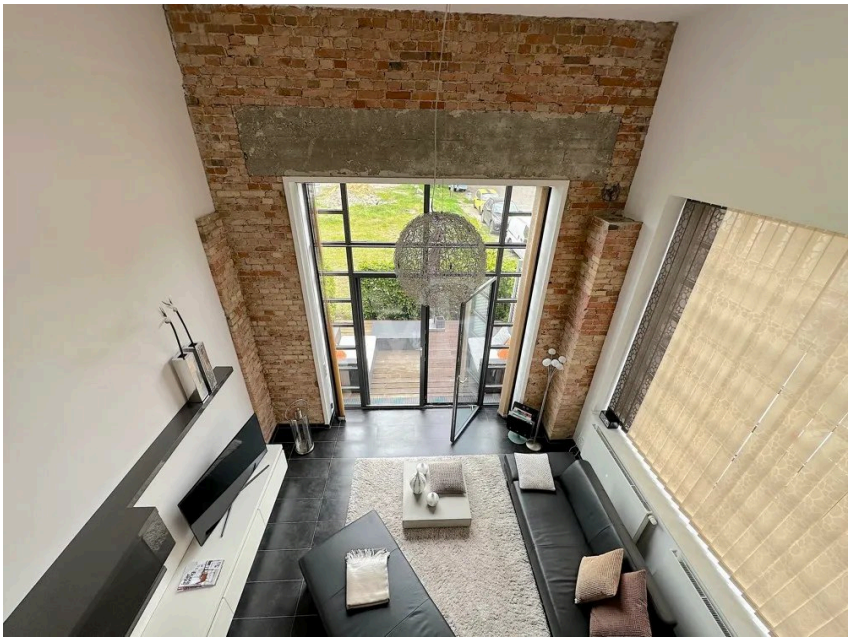
Die Immobilie





Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

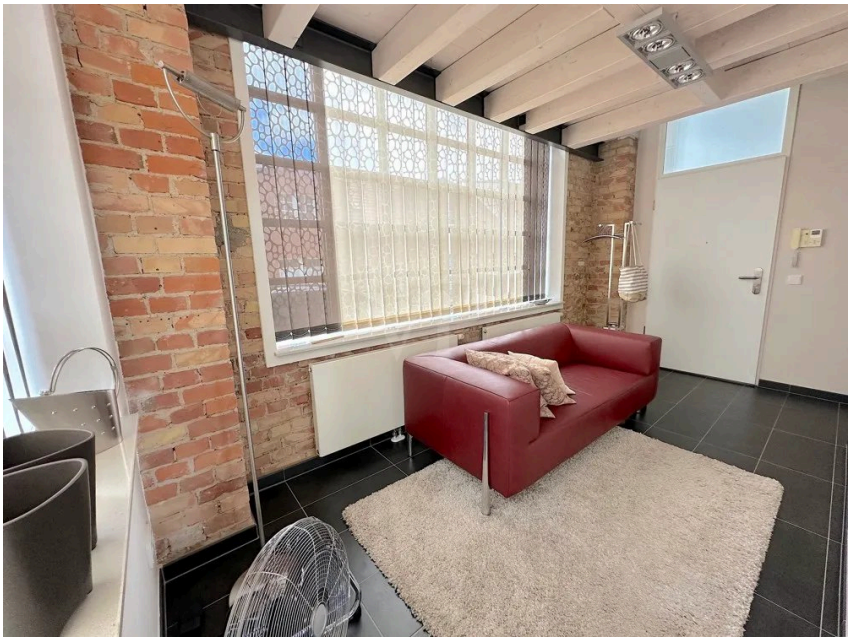
Die Immobilie





Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Die Immobilie





Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Die Immobilie





Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Die Immobilie

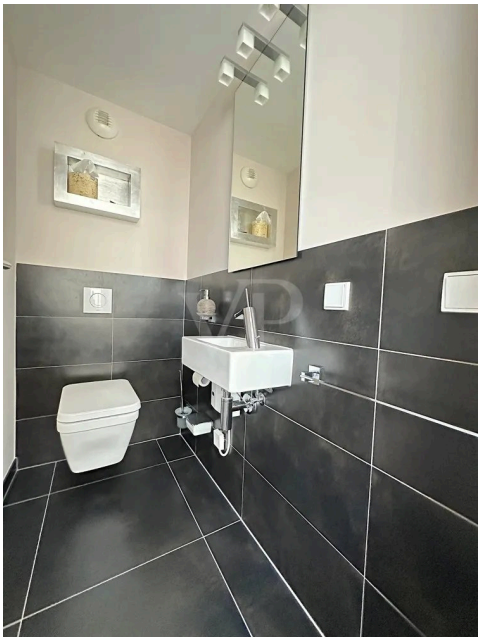




Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Die Immobilie

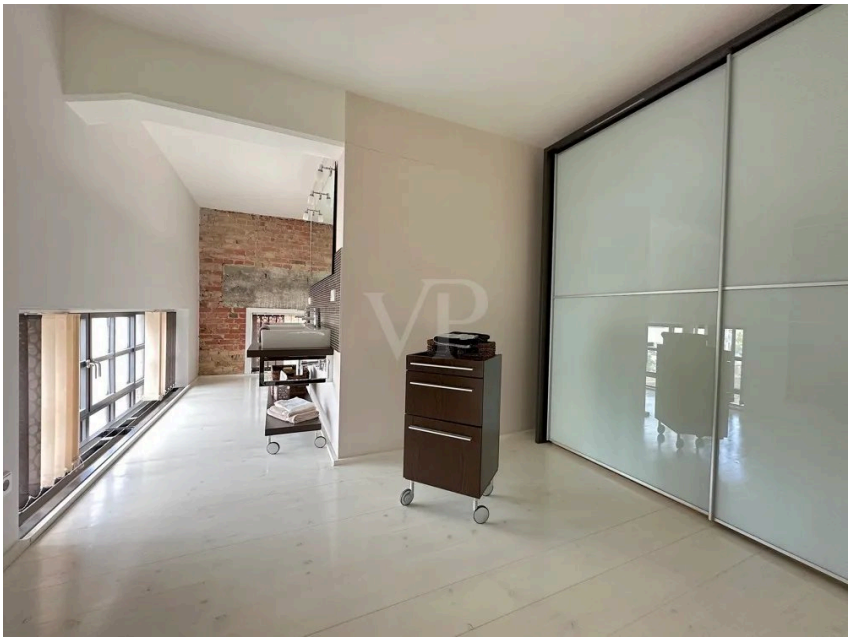




Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Die Immobilie

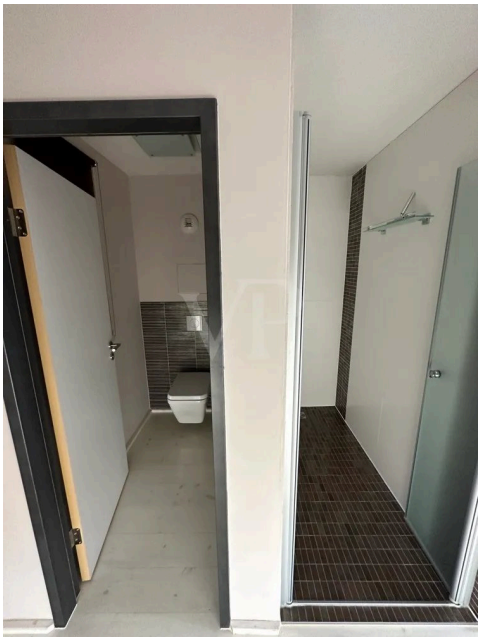




Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Die Immobilie





Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Die Immobilie





Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

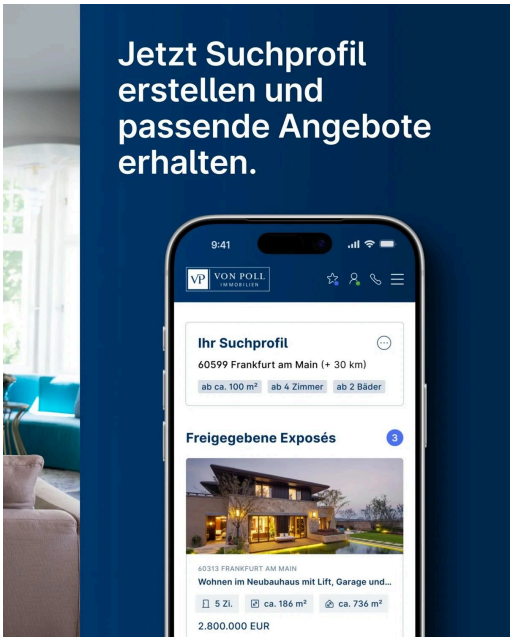
Die Immobilie





Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

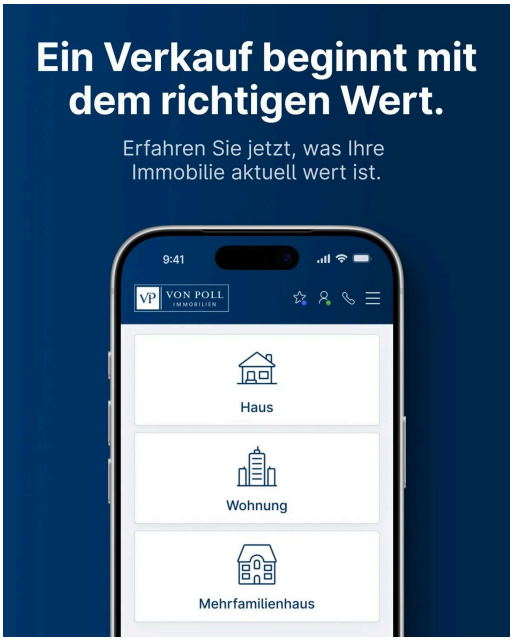
Die Immobilie





Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Die Immobilie



Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Ein erster Eindruck

Backstein, Stahl und Beton - Wer offen gestaltete Lofts mag, wird diese Wohnung in unmittelbarer Nähe der Insel Usedom lieben! Ob mit der Usedomer Bäderbahn (UBB), mit dem Auto oder mit dem Fahrrad, den traumhaft, feinsandigen Ostseestrand erreichen Sie in nur kurzer Zeit.

Der Charme der Wohnung wird unterstützt durch den imposanten und repräsentativen Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes, dem bekannten Homeyer Speicher, mit dem einzigartigen bunten Klinkerdesign, den vielen Verzierungen, hochwertigen Sprossenfenstern und großzügigem Treppenhaus.

Schon beim Betreten der Wohnung inspiriert der hohe Raum mit den sichtbaren Balkenlagen.
Das ca. 95 m² große Loft teilt sich wie folgt auf:
Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang sowie einen großen Küchenbereich, ausgestattet mit Markengeräten.
In einer modernen Kochinsel ist auch ein Esstisch mit gemütlichen Sitzhockern integriert, sodass der freie Raum inmitten der Küche optimal genutzt wird.
Des Weiteren befindet sich ein Gäste- WC sowie ein Abstellraum auf dieser Ebene.
Der in dem HWR befindliche Waschtrockner ist Bestandteil des Mobiliars und im Kaufpreis enthalten.

Auf der oberen Etage, der Galerie, befindet sich der geräumige, helle Schlafbereich mit freien Blick über den Wohnraum des Lofts.
Ein offen gestalteter Waschbereich mit zwei modernen Waschtischen und einer geräumigen, separaten Dusche, grenzt unmittelbar an den Schlafbereich an.
Das mit einer Tür abgetrennte WC sorg für die nötige Privatsphäre.
Beheizt wird die Wohnung unter anderem mit Hilfe einer Fußbodenheizung.
Im Dezember 2024 erfolgte der Einbau einer neuen Gastherme.

Auf dem im Kaufpreis enthaltenen PKW Stellplatz, soll die Möglichkeit entstehen, Elektrofahrzeuge zu laden. Hierfür wurden bereits die dafür notwendigen Vorkehrungen getroffen.
Ein großzügiges, ca. 9 m² großes Kellerabteil ist ebenfalls Bestandteil der Wohnung.

Weitere Gemeinschaftsräume wie ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller können von den Bewohnern mit genutzt werden. Das Gebäude unterteilt sich in insgesamt 13 Wohneinheiten.

Das Mobiliar ist zum Großteil im Kaufpreis enthalten.
Im monatlichen Hausgeld sind Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 88,75 €

enthalten.
Die Wohnung kann wohnwirtschaftlich sowie auch touristisch genutzt werden.

Genießen Sie das einmalige Wohn- und Lebensgefühl. Seien Sie ein Teil der Geschichte und Zukunft von Wolgast.

Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Ausstattung und Details

- unverwechselbarer, einmaliger Standort in Wolgast, dem Tor zur Insel Usedom
- offenes, modernes und lichtdurchflutetes Wohnerlebnis
- moderne Einbauküche mit Kochinsel und integrierten Essbereich
- Gäste WC
- sehr gute Internetverbindung
- Kabelanschluss auf beiden Ebenen
- Fußbodenheizung sowie Wandheizkörper
- PKW Stellplatz mit zukünftiger Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge
- Badestelle in der Nähe (ca. 10 Minuten bequem mit dem Fahrrad)
- Insel Usedom mit seinen langen, feinsandigen Ostseestrand ganz in der Nähe
- die Innenstadt von Wolgast mit seinen Annehmlichkeiten wie Restaurants ist in nur ca. fünf Minuten zu erreichen
- die Bahnanbindung zur Insel Usedom, Greifswald bzw. den Fernbahnhof Züssow, nur ca. zehn Minuten entfernt

Objektnummer: 23257333 - 17438 Wolgast

Alles zum Standort

Wolgast ist eine Herzogstadt im äußersten Nordosten der Bundesrepublik Deutschland und liegt ca. 35 km südöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald.
Auf Grund ihrer geographischen Position und durch die direkte Lage am Wasser ist sie Drehscheibe zu Polen, den baltischen Staaten und vor allem das Tor zur Ostseeinsel Usedom. Die Stadt liegt an der B 111, die von der Autobahn A 20 kommend die Stadt durchquert und auf der Insel Usedom bis nach Ahlbeck an die polnische Grenze führt.

Des Weiteren fahren Züge der Usedomer Bäderbahn mit Anschluss an die Fernzüge nach Stralsund bzw. Berlin direkt über die Peenebrücke auf die Insel Usedom. In Wolgast selbst sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus, Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

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: 23257333 - 17438 Wolgast

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