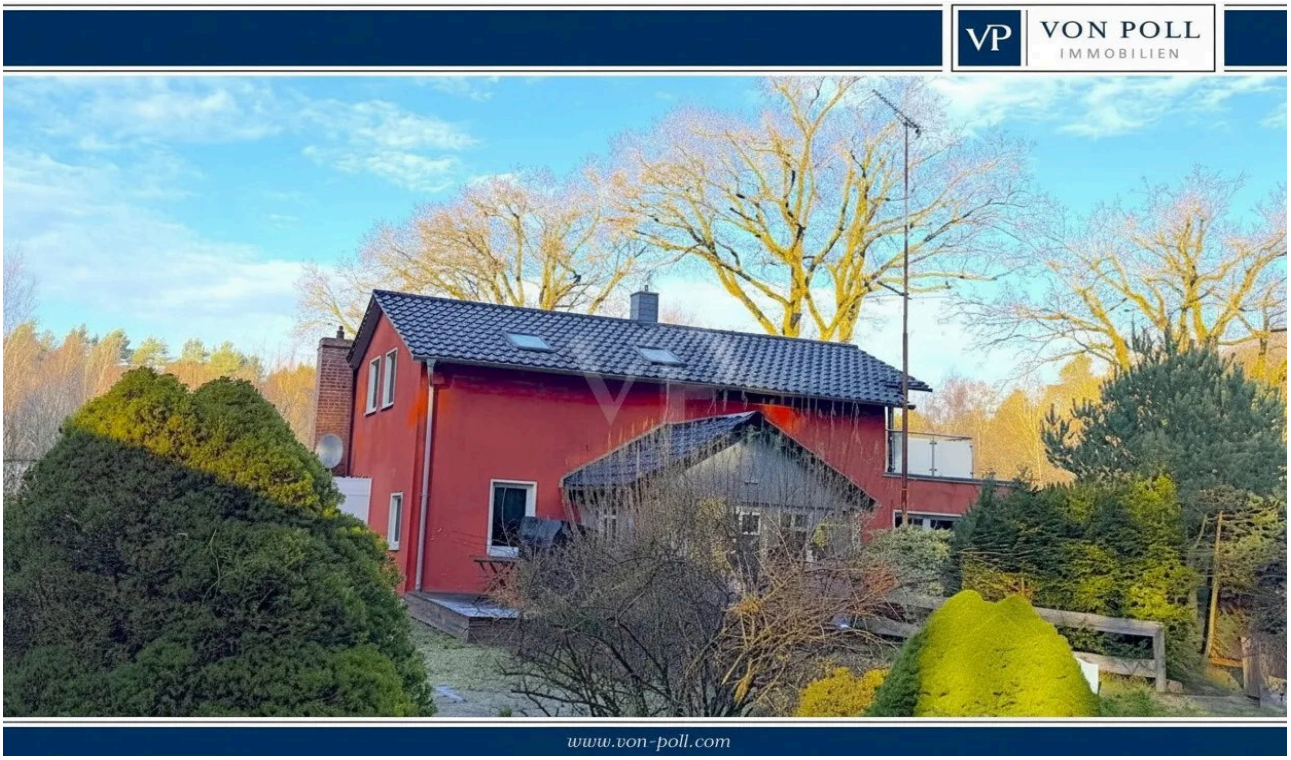
Trassenheide

Zweifamilienhaus + Gäste Bungalow, viel Raum und Freiraum!

Objektnummer: 25257446



KAUFPREIS: 880.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 4700 m²

Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

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

Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick

Objektnummer	25257446
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1914
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	880.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	16.04.2034

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	122.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie

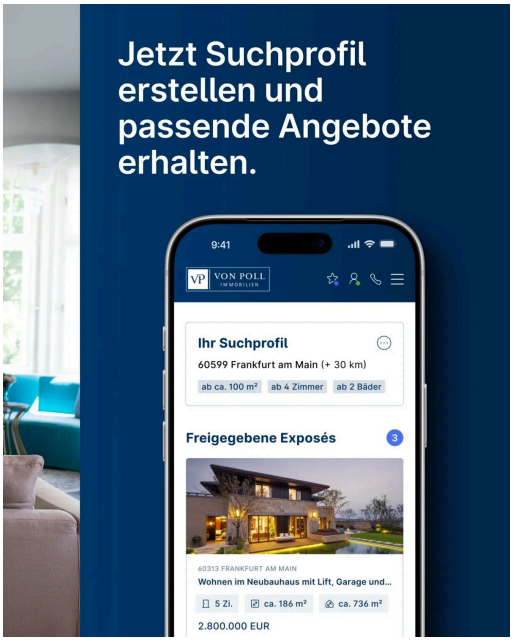




Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie

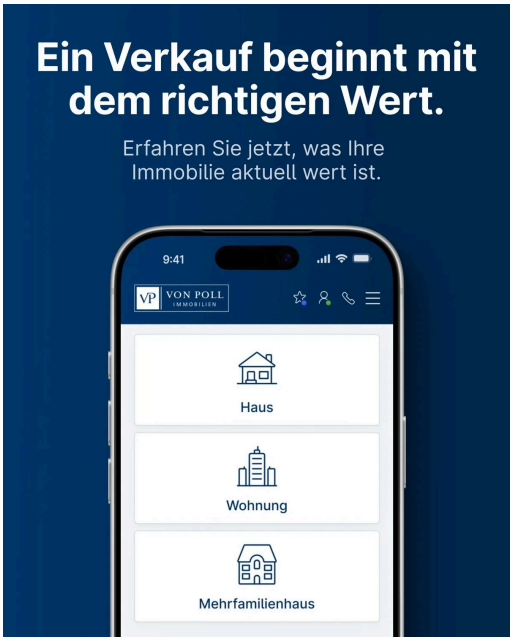




Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 155 m², sowie ein im Jahr 2010 erbauter, voll ausgestatteter Wohnbungalow mit einer Wohnfläche von ca. 65 m².
Das dazugehörige, großzügige Grundstück umfasst ca. 4.700 m² und ist zum Teil vollständig eingezäunt, sodass sowohl Privatsphäre als auch Sicherheit gewährleistet sind.

Die Lage spricht für sich: Eingebettet in einen Küstenwald, befindet sich die Immobilien in einer ruhigen Wohnsiedlung, abseits des alltäglichen Trubels. Der nahegelegene Strand ist in nur etwa 10 Gehminuten über einen gepflegten Wald- und Wanderweg erreichbar.
Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants liegen komfortabel in Reichweite, was eine ausgezeichnete Versorgungslage sicherstellt.

Das Zweifamilienhaus bietet insgesamt vier großzügig geschnittene Schlafzimmer und zwei Badezimmer, was verschiedenste Wohnkonzepte – vom Mehrgenerationenwohnen bis zur Ferienvermietung ermöglicht.
Beide Nutzungsarten sind an diesem Standort gestattet.
Die Raumaufteilung gewährleistet hohe Flexibilität: Die Wohneinheiten können voneinander getrennt oder gemeinsam genutzt werden. Die Ausstattungsqualität ist modern und gepflegt.
Im Jahr 2010 erfolgte im Zweifamilienhaus ein fachgerechter Teilneubau des ersten Obergeschosses auf Grund eines damaligen Brandschadens. Bis auf das Fundament sowie Teile der Außenwände wurde alles neu errichtet. Im Zuge dieser Baumaßnahmen wurde auch die Fassade komplett gedämmt.

Das Wohnhaus wird mit Hilfe einer Fußbodenheizung beheizt, sodass ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten gewährleistet ist.
Ein in allen Wohneinheiten befindlicher Kaminofen sorg zusätzlich für mollige Wärme in der kalten Jahreszeit.
Ein gemütlicher Wohnbungalow erweitert das Platzangebot und eignet sich ideal als separate Wohneinheit für Gäste, als Büro oder als Ferienunterkunft. Dieser wird mit Hilfe von Nachtspeicheröfen sowie ebenfalls einem Kaminofen beheizt.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung, beispielsweise für einen Garten, Spielgeräte für Kinder oder einen Bereich für Tierhaltung. Auch als Rückzugsort mit freier Sicht in den angrenzenden Küstenwald überzeugt die Liegenschaft. Das eingezäunte Grundstück direkt am Haus ist insbesondere auch für Hundeliebhaber ein herausragendes Merkmal.

Das Gesamtbild der Immobilie wird durch ihre gepflegte Substanz und die regelmäßigen Modernisierungen abgerundet. Die Möglichkeit, das Haus als Erstwohnsitz oder zur Ferienvermietung zu nutzen, eröffnet flexible Perspektiven für Eigentümer und Investoren.

Diese Immobilie verbindet großzügigen Wohnraum, eine begehrte Lage für Naturliebhaber und sehr gute infrastrukturelle Anbindung. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Nutzungsoptionen und dem außergewöhnlichen Raumpotenzial, das dieses Angebot bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Termin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Ausstattung und Details

- zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus sowie ein ca. 65 m² großer Wohnbungalow
- Lage der Immobilien in einer idyllischen, ruhigen Wohnsiedlung, eingebettet im Küstenwald
- Entfernung zum Strand nur ca. 10 Gehminuten entlang eines Wald- Wanderweges
- Erstwohnsitz sowie Ferienvermietung sind gestattet
- voll eingezäuntes Grundstück am Haus, ideal auch für Hundeliebhaber
- Grundstücksgesamtgröße ca. 4.700 m²
- Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants sind bequem erreichbar
- Zinnowitz ist mit dem Fahrrad ca. 5 Minuten entfernt

Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

Alles zum Standort

Trassenheide, eingebettet auf der malerischen Insel Usedom, besticht durch seine idyllische Küstenlage und ein unverwechselbares maritimes Flair. Die Gemeinde vereint die Ruhe eines kleinen Ortes mit der Nähe zu naturnahen Erholungsräumen und bietet damit Familien ein besonders harmonisches Lebensumfeld. Trotz der überschaubaren Größe überzeugt Trassenheide durch eine angenehme Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und durch die Nähe zu größeren Nachbarorten ergänzt wird. Hier erleben Sie ein ausgewogenes Zusammenspiel von Natur, Freizeit und Gemeinschaft. Ideal für Familien die Wert auf ein sicheres und naturnahes Zuhause legen.

Die unmittelbare Umgebung von Trassenheide lädt mit zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen zum gemeinsamen Entdecken und Verweilen ein. Gepflegte Parks bieten Raum für unbeschwerte Stunden im Freien. Für aktive Familien stehen vielfältige Sportmöglichkeiten sowie nahegelegene Sportanlagen zur Verfügung, die Bewegung und Gemeinschaft fördern. Kultur- und Freizeitangebote wie das Amphitheater und das Clubkino in Zinnowitz sind in kurzer Zeit erreichbar und bereichern das Familienleben mit abwechslungsreichen Erlebnissen.

Besonders familienfreundlich präsentiert sich die Bildungslandschaft in der Umgebung: Verschiedene Schulen, darunter Grund- und weiterführende Schulen, gewährleisten eine hochwertige und vielfältige Schulbildung. Kindergärten in den Nachbarorten ergänzen das Angebot und schaffen eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken in Zinnowitz sowie in Karlshagen gesichert. Die Nähe zum Bahnhof Trassenheide ermöglicht eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtert somit Familienmobilität und Ausflüge.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich lebendiges Umfeld suchen, bietet Trassenheide eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Gemeinschaft und guter Erreichbarkeit. Hier finden Sie den idealen Rahmen für ein behütetes Aufwachsen Ihrer Kinder und ein erfülltes Familienleben inmitten der Ostseeidylle.

Objektnummer: 25257446 - 17449 Trassenheide

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: 25257446 - 17449 Trassenheide

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