Trassenheide

Waldnahes Ferienhaus mit sonnigen Garten und Strandspaziergang

Objektnummer: 26257456



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 724 m²

Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

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

Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick

Objektnummer	26257456
Wohnfläche	ca. 83 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergie-verbrauch	29.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.05.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

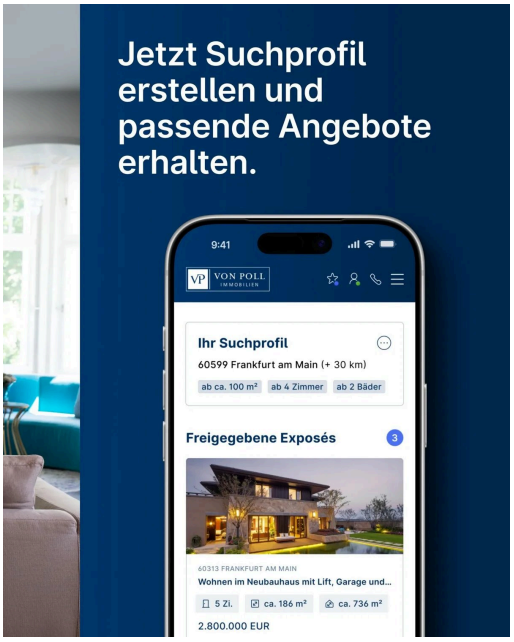
Die Immobilie





Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

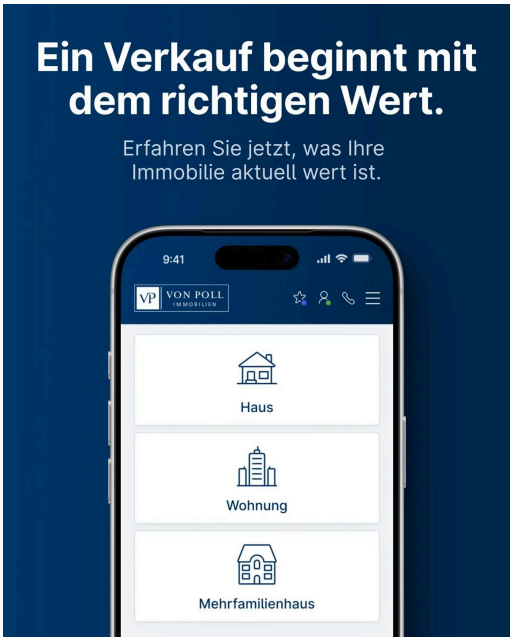
Die Immobilie





Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Ferienhaus aus dem Jahr 2009 bietet eine Wohnfläche von ca. 83 m² und befindet sich auf einem großzügigen, ca. 724 m² großen, vollständig eingezäunten Grundstück. Die Lage am Ortsrand von Karlshagen in einem ausgewiesenen Ferienwohngebiet spricht besonders diejenigen an, die naturnah wohnen möchten, aber auf eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten nicht verzichten wollen. Direkt an den Wald angrenzend, entsteht hier ein ruhiges Wohnumfeld mit direktem Zugang zur Küstenlandschaft.

Das Haus umfasst insgesamt 3 Zimmer, wovon 2 als Schlafzimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer sowie einem Gäste WC.

Zu den besonderen Ausstattungsmerkmalen zählt die Kombination aus Kaminofen und elektrischer Fußbodenheizung. Diese sorgt für angenehme, wohlige Wärme und ganzjährig für einen hohen Wohnkomfort. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Solarthermieanlage, in Verbindung mit einem 400-Liter-Boiler im Hauswirtschaftsraum, was energieeffiziente Nutzung zusätzlich unterstützt. Für die Pflege des Gartens steht ein eigener Tiefbrunnen zur Verfügung, dessen Pumpe eine zuverlässige Bewässerung der Außenanlage sicherstellt.

Die Fenster in den Schlafzimmern und Badezimmern sind mit Insektenschutzgittern versehen. Zusätzlich verfügen alle Fenster des Hauses über Außenrollläden. Diese Ausstattungsdetails unterstützen ein angenehmes, sicheres und komfortables Wohngefühl.

Die Lage innerhalb des Ferienwohngebiets am Ortsrand zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Kombination von Natur und Infrastruktur aus. Der örtliche Netto Supermarkt ist in etwa 8 Gehminuten bequem erreichbar und sorgt für eine unkomplizierte Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs. Der Strand kann zu Fuß in circa 20 Minuten durch den Wald erreicht werden. Dieser Weg ist besonders für jene von Vorteil, die gerne Spaziergänge unternehmen und sich an der unmittelbaren Nähe zur Küstenlandschaft erfreuen.

Für die Verwaltung, Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsgrundstücke im Wohngebiet "Hasenwinkel", sowie für anfallende Energiekosten z.B. für die Beleuchtung und für den Winterdienst der Privatstraße wird jährlich ein Betrag in Höhe von ca. 290 Euro pro Eigentümer berechnet.

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch eine ausgewogene Zusammenstellung nützlicher Ausstattungsmerkmale und einer gepflegten Bausubstanz. Wer ein Ferienhaus sucht, das sowohl Rückzugsmöglichkeit als auch Nähe zu

Einkaufsmöglichkeiten und Strand bietet, findet hier eine interessante Option. Gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin vor Ort, damit Sie sich direkt selbst von den Vorzügen dieses Objekts überzeugen können.

Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Ausstattung und Details

- Lage in einem Ferienwohngebiet am Ortsrand von Karlshagen
- Lage der Immobilie direkt am Wald
- voll eingezäuntes Grundstück
- Strand in ca. 20 Minuten zu Fuß durch den idyllischen Küstenwald erreichbar
- Einkaufsmöglichkeit (Netto Supermarkt) in ca. 8 Minuten zu Fuß bequem erreichbar
- ein Tiefbrunnen im Garten sorgt mit Hilfe einer Pumpe für die Bewässerung
- Solarthermie für Warmwasserbereitung (Speicherung in 400l Boiler im HWR)
- Insektenschutzgitter in den Schlafzimmern sowie den Badezimmern
- Außenrolläden an allen Fenstern des Hauses

Objektnummer: 26257456 - 17449 Trassenheide

Alles zum Standort

Karlshagen auf Usedom besticht als idyllischer Ostseeferienort durch seine ruhige, naturnahe Lage und die unmittelbare Nähe zur Ostseeküste, die ein entspanntes und gesundes Lebensgefühl vermittelt. Trotz der überschaubaren Größe bietet die Region eine charmante Infrastruktur, die insbesondere Familien und Urlauber ein harmonisches Umfeld mit hohem Freizeitwert und naturnahem Wohnen ermöglicht. Die Verbindung von maritimem Flair und ländlicher Gelassenheit schafft eine einzigartige Lebensqualität, die Ruhe und Geborgenheit inmitten einer malerischen Küstenlandschaft vereint.

Die unmittelbare Umgebung von Karlshagen zeichnet sich durch eine freundliche und sichere Atmosphäre aus, die besonders für Familien mit Kindern und Urlauber ideal ist. Die Nähe zu kleinen, familienfreundlichen Restaurants wie der „Wiesenperle“ – nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt – lädt zu geselligen Stunden ein, während vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung für abwechslungsreiche Erlebnisse sorgen. Urlauber schätzen besonders die unmittelbare Nähe zum feinsandigen Strand, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Wassersport und Erholung am Meer einladen.

Die Gesundheitsversorgung wird durch die Möwen Apotheke in etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad sowie nahegelegene Arztpraxen und das Krankenhaus in Wolgast gewährleistet, sodass Sicherheit und Wohlbefinden jederzeit gewährleistet sind. Ergänzt wird das familienfreundliche und urlaubsorientierte Angebot durch zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten, die in einem Radius von ca. 15 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern sowie Gästen Raum für Bewegung und Gemeinschaft bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Karlshagen, Friedhof“ in nur 4 Minuten Fußweg gegeben, was eine flexible Mobilität für die ganze Familie und Urlauber ermöglicht.

Insgesamt präsentiert sich Karlshagen als ein behaglicher Rückzugsort, der Familien und Urlaubern ein sicheres, naturnahes und lebenswertes Umfeld bietet. Hier finden Eltern, Kinder und Feriengäste die perfekte Balance zwischen Ruhe, Gemeinschaft und einer hochwertigen Infrastruktur – ein idealer Ort, um Freizeit und den Urlaub an der Ostsee in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26257456 - 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: 26257456 - 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