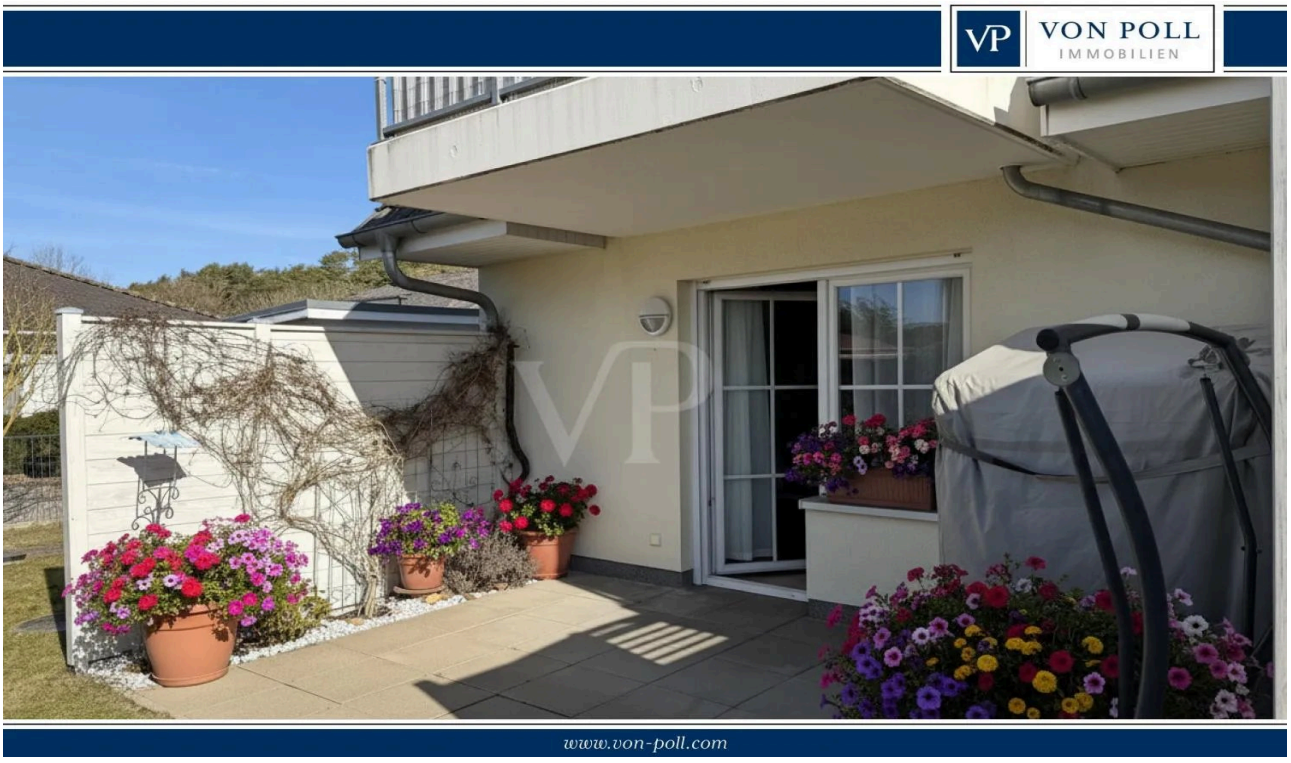
Karlshagen

Sonnige Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Objektnummer: 26257459



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 43.48 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26257459
Wohnfläche	ca. 43.48 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	219.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	84.15 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

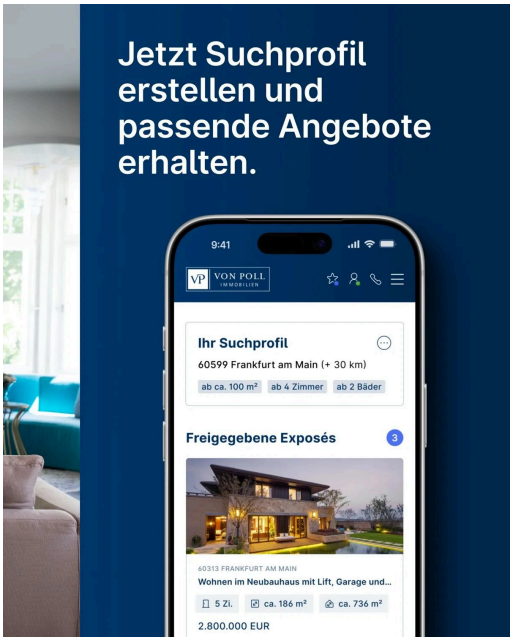
Die Immobilie





Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

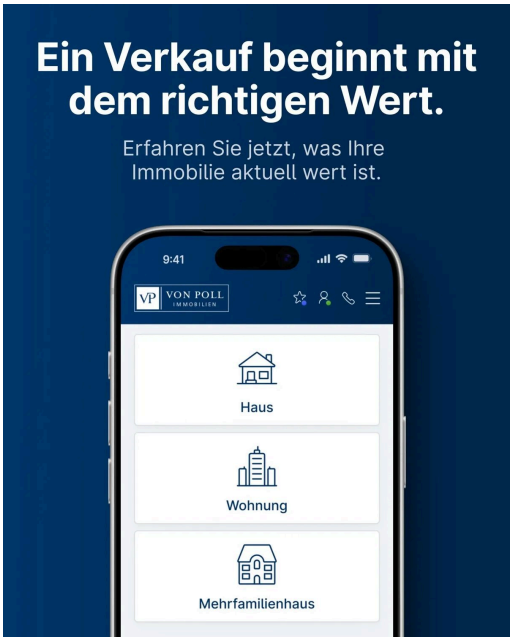
Die Immobilie





Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Ein erster Eindruck

Die zum Verkauf stehende Erdgeschosswohnung wurde im Jahr 2009 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Sie verfügt über eine Wohnfläche von etwa 43,48 m² und bietet zwei gut dimensionierte Zimmer.
Das Schlafzimmer vereint Funktionalität mit Rückzugsmöglichkeiten, während das Badezimmer Raum und Komfort bietet.

Die Wohnung ist Teil eines kleinen Wohnhauses mit insgesamt nur vier Einheiten. Die Eigentümergemeinschaft zeichnet sich durch ein ausgesprochen harmonisches Miteinander aus. Die Wohnung ist sowohl als Erst- als auch als Zweitwohnsitz geeignet und besticht durch ihre Flexibilität: Auch die Vermietung an Feriengäste ist gestattet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die sonnige, etwa 12 m² große und windgeschützte Terrasse, die zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Hier können Sie den Tag ausklingen lassen oder gesellige Stunden verbringen. Die Terrasse ist direkt von der Wohnung aus zugänglich und erweitert den Lebensraum ins Freie.

Die Ausstattung entspricht einer soliden, zeitgemäßen Qualitätsstufe. Im Jahr 2023 wurden Renovierungen vorgenommen. Im Zuge dessen wurde die gesamte Wohnung gestrichen und eine neue Einbauküche installiert.
Die Fußbodenheizung sorgt für ein gleichmäßiges und angenehmes Raumklima während des ganzen Jahres.
Außenrollläden bieten zusätzlichen Komfort und unterstützen ein angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung wird beim Verkauf unmöbliert angeboten. Dies ermöglicht es den künftigen Eigentümern, die Räume nach den eigenen Vorstellungen und Wünschen einzurichten und individuell zu gestalten.

Neben der Wohnfläche verfügt diese Immobilie auch über praktische Zusatzangebote: Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus ist der Wohnung fest zugeordnet und gewährleistet komfortables und sicheres Parken. Darüber hinaus gehört ein abschließbarer Schuppen zur Wohnung, welcher sich ideal zur Aufbewahrung von Fahrrädern, Gartengeräten oder sonstigen Gegenständen eignet.

Die Immobilie ist ab sofort beziehbar, sodass einem reibungslosen Einzug nichts im Wege steht. Der erstklassige Zustand sowie die jüngsten Modernisierungsmaßnahmen machen die Wohnung besonders attraktiv für Eigennutzer oder als Feriendomizil.

Erleben Sie komfortables Wohnen in einer kleinen und gepflegten Wohnanlage, die

Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von dieser Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Ausstattung und Details

- nur vier Wohneinheiten im Haus
- sehr harmonische Eigentümergemeinschaft
- 2023 erfolgte eine Renovierung der Wohnung
- 2023 Einbau einer neuen Küchenzeile mit Spülmaschine und Backofen
- sonnige, ca. 12 m² große, windgeschützte Terrasse
- die Wohnung wird beim Verkauf unmöbliert sein
- 1 PKW Stellplatz am Haus
- 1 abschließbarer Schuppen zur Wohnung dazugehörig
- Außenrolläden
- sofort beziehbar
- Erst- sowie Zweitwohnsitz möglich
- Vermietung an Feriengäste gestattet

Objektnummer: 26257459 - 17449 Karlshagen

Alles zum Standort

Karlshagen, eingebettet auf der idyllischen Insel Usedom, besticht durch seine ruhige Küstenlage und ein naturnahes Lebensgefühl, das besonders Paaren und Senioren eine behagliche und sichere Umgebung bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine überschaubare Infrastruktur aus, die das Leben entspannt und übersichtlich gestaltet. Hier finden Paare und Senioren eine harmonische Balance zwischen naturnaher Erholung und dem Zugang zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die einladende Atmosphäre in Karlshagen wird durch die Nähe zu vielfältigen Bildungs- und Freizeitangeboten unterstrichen. Zahlreiche Schulen, darunter die Grundschule Karlshagen und die Regionale Schule Heinrich Heine, sind in nur etwa acht Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine solide Grundlage für Bildung und Begegnung in der Gemeinschaft. Für die Kleinsten sorgt der nahegelegene Kindergarten Kneipp für eine liebevolle Betreuung, ebenfalls in nur neun Minuten zu Fuß erreichbar. Gesundheitliche Versorgung ist durch die Möwen Apotheke, die in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar ist, gewährleistet, während weiterführende medizinische Einrichtungen in den umliegenden Orten gut erreichbar bleiben.

Das Freizeitangebot rund um Karlshagen lädt Paare und Senioren zu aktiver Erholung und gemeinsamer Zeit ein: Sportanlagen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in weniger als zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Für entspannte Stunden bieten das Jugend- und Vereinshaus sowie die Konzertmuschel kulturelle Highlights, die in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die fußläufig erreichbaren Supermärkte wie Netto Marken-Discount und PENNY ermöglichen einen unkomplizierten Einkauf des täglichen Bedarfs. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie „Karlshagen, Hauptstraße“ in nur vier Minuten Fußweg und dem Bahnhof Karlshagen in zwölf Minuten, gewährleistet eine flexible Mobilität für alle Generationen.

Für Paare und Senioren, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Karlshagen als ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in harmonischer Weise vereint – ein idealer Lebensmittelpunkt für eine erfüllte Zukunft.

Objektnummer: 26257459 - 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: 26257459 - 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