Trassenheide

Hochwertige Architektur in begehrter Lage

Objektnummer: 26257461



KAUFPREIS: 670.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 817 m^2

Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

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

Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick

Objektnummer	26257461
Wohnfläche	ca. 255 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1996
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	670.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	49.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie

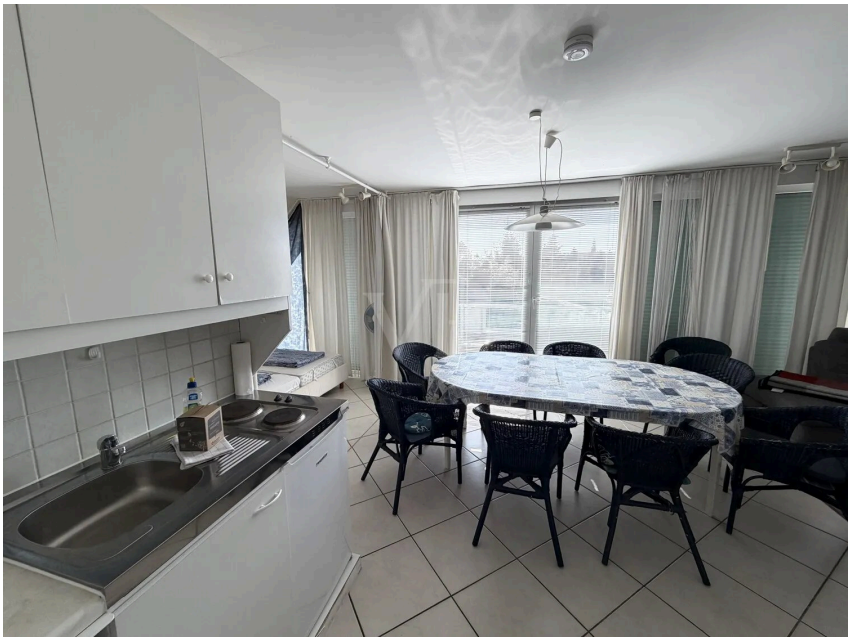




Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie

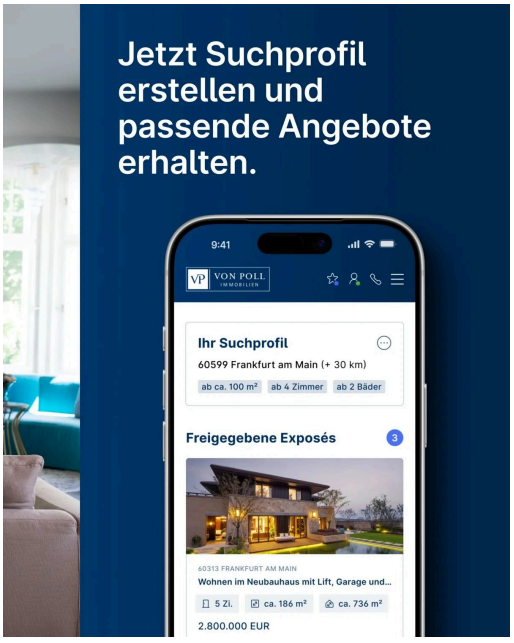




Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie

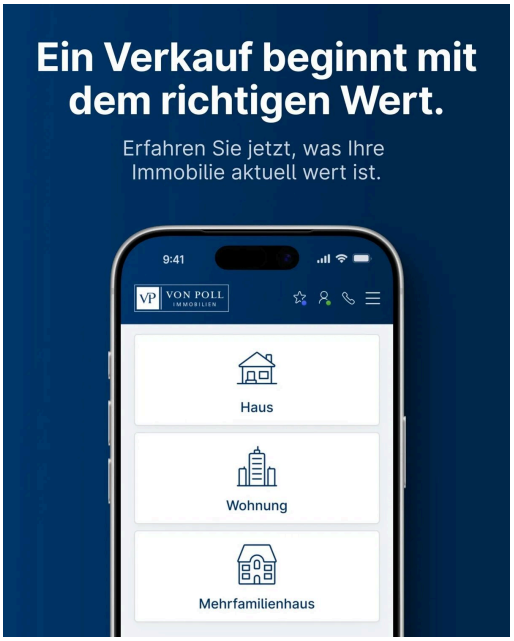




Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Ein erster Eindruck

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Trassenheide auf der Insel Usedom erwartet Sie diese außergewöhnliche Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für die ganze Familie mit ausreichend Platz für Gäste oder als Mehrgenerationenhaus, dieses Objekt bietet Ihnen maximale Flexibilität auf rund 255 m² Wohnfläche. Erbaut 1996, zuletzt 2026 modernisiert, verbindet die Immobilie eine solide Substanz mit einem gepflegten heutigen Eindruck. Die vielen bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und geben dem Haus eine freundliche Helligkeit, die schon beim Eintreten spürbar wird.

Das Haus verfügt derzeit über eine komfortable Eigentümerwohnung sowie vier separat nutzbare Gästewohnbereiche, die jeweils mit einer eigenen Küchezeile und einem eigenen Badezimmer ausgestattet sind. Großzügige Terrassen und Balkone erhöhen den Wohnkomfort. Die vorhandene Raumaufteilung kann bei Bedarf an individuelle Wohn- oder Nutzungskonzepte angepasst werden.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt. Die Gastherme wurde 2020 erneuert und ist aus der Ferne steuerbar.
Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme, im Dachgeschoss übernehmen Heizkörper diese Aufgabe. Elektrische Außenrollläden an den Fenstern im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss bringen Komfort in den Alltag und schützen die hellen Räume bei Bedarf vor Sonne und Einblicken.

Das Grundstück umfasst ca. 817 m² und ist bewusst überschaubar gehalten. Fünf Stellplätze direkt am Haus und eine Doppelgarage schaffen eine komfortable Parksituation.
Über der Doppelgarage, separat über eine Außentreppe erreichbar, befindet sich ein ausgebauter Bereich mit Wasseranschluss und WC, der sich hervorragend als Büro, Atelier oder vielseitig nutzbarer Hobbyraum eignet.
So entsteht ein Anwesen, das viel Raum bietet und den Alltag klar und angenehm ordnet.

Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Ausstattung und Details

Highlights:
- ruhige, beliebte Wohnlage, nur ca. 10 Minuten bis zum Strand
- eine Eigentümerwohnung und vier separate Gästewohnbereiche
- jeder Gästebereich mit eigenem Bad und eigener Küchenzeile
- flexible Grundrissgestaltung und alternative Nutzungskonzepte möglich
- helle Wohnräume dank zahlreicher bodentiefer Fenster
- Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2020 (aus der Ferne steuerbar)
- elektrische Außenrollläden an den Fenstern im EG und 1. OG
- Fußbodenheizung im EG und 1. OG, DG: Heizkörper
- eine Doppelgarage mit ausgebauten DG
- großzügige Nutzfläche mit Wasseranschluss und WC über der Garage – ideal als Hobbyraum, Atelier oder Lagerfläche
- zusätzlich: fünf PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- pflegeleicht angelegter Garten

Objektnummer: 26257461 - 17449 Trassenheide

Alles zum Standort

Trassenheide, eingebettet im Norden der Insel Usedom, die sich mit jährlich 1.900 Sonnenstunden als die sonnenreichste Insel Deutschlands bezeichnen darf, besticht durch seine idyllische Küstenlage und eine Atmosphäre, die Ruhe und Erholung inmitten einer naturnahen Umgebung bietet.
Die Gemeinde mit ihren rund 760 Einwohnern zeigt eine charmante Verbindung aus maritimem Flair und einer überschaubaren Infrastruktur, die besonders Familien anspricht, die ein sicheres und harmonisches Umfeld suchen. Die Nähe zur Ostsee mit ihren über 40 km langen, weißen Sandstränden und die sanfte Meeresbrise schaffen eine Lebensqualität, die Erholung und Freizeitgenuss auf höchstem Niveau ermöglicht.
Trassenheide ist zentral an das Rad- und Wanderwegenetz angeschlossen, so dass es einen idealen Startpunkt für Tagesausflüge auf der Insel bietet. Sportliche Aktivitäten sind gut erreichbar, sodass eine ausgewogene Balance zwischen Unternehmungen, Bewegung und Entspannung mühelos gelingt. Familien finden ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor. Zahlreiche Spielplätze, nur wenige Gehminuten entfernt, laden zu unbeschwertem Toben und gemeinsamen Stunden im Freien ein.
Die fußläufig in sechs Minuten erreichbare Bahnhaltestelle Trassenheide begünstigt eine bequeme Anreise für Gäste aus dem gesamten Bundesgebiet und ermöglicht Ausflüge z.B. in die nahegelegenen Ostsee- und Kaiserbäder wie Heringsdorf, Ahlbeck und Bansin; mehrere Bushaltestellen innerorts erleichtern die Familienmobilität.
Zinnowitz ist schnell erreichbar und bietet mit einer sehr gepflegt angelegten Promenade, verschiedensten Gastronomien, Geschäften und einem bunten Kulturprogramm sowie der Bernsteintherme viel angenehme Abwechslung.
Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, befinden sich in Zinnowitz sowie in Karlshagen und bieten eine solide Grundlage für die schulische Entwicklung der Kinder.
Kindergärten in der näheren Umgebung ergänzen das familienfreundliche Angebot.
Mit nahegelegenen Arztpraxen und Apotheken ist die medizinische Versorgung gewährleistet; das in etwa 12 min mit dem Auto erreichbare Krankenhaus in Wolgast bietet zusätzliche Sicherheit.
Es gibt nicht nur Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf; das gastronomische Angebot rundet das Bild eines lebendigen und zugleich behaglichen Wohnortes ab. Familienfreundliche Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und laden zu genussvollen Stunden ein. Ob ein gemeinsames Essen nach einem Tag am Strand oder ein gemütlicher Nachmittag mit Kaffee und Kuchen – hier findet jede Familie ihr Lieblingsplätzchen.
Das Ostseebad Trassenheide vereint somit die Vorzüge einer naturnahen Küstengemeinde mit einer familienorientierten Infrastruktur, die Sicherheit, Bildung und Freizeit harmonisch miteinander verbindet. Für Sonnenanbeter, die ein behütetes

Zuhause in einer entspannten und zugleich lebendigen Umgebung suchen, eröffnet dieser Standort eine einzigartige Lebensqualität.

Objektnummer: 26257461 - 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: 26257461 - 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