Karlshagen

Ferienwohnung am Yachthafen mit Ruhe und Blick ins Grüne

Objektnummer: 26257467



KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26257467
Wohnfläche	ca. 86 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2011
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnungstyp	Ferienwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Sauna, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	69.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie

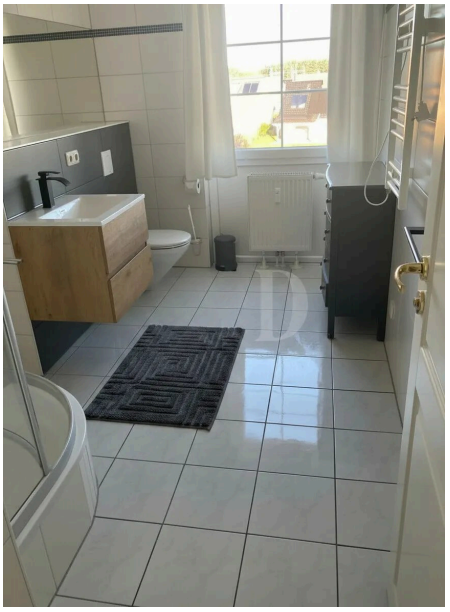




Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

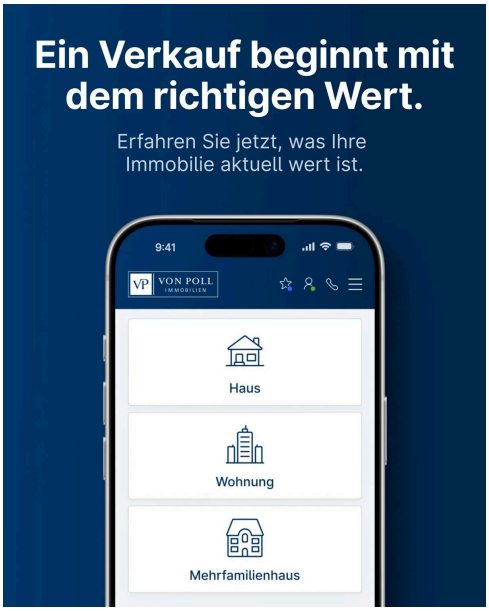
Die Immobilie





Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Ein erster Eindruck

Direkt am Hafen entfaltet diese Ferienwohnung eine seltene Mischung aus maritimer Nähe und stiller Weite. Nur wenige Schritte vom Wasser entfernt, bleibt der Alltag hier angenehm auf Distanz. Auf dem Balkon öffnet sich der Blick über Wildkräuterwiesen bis zum Peenestrom, frei, unverbaubar und von einer natürlichen Ruhe getragen. Der Blick ins Grüne gehört zu den prägenden Eindrücken dieser Adresse, ebenso wie die Hafennähe, die dem Aufenthalt eine klare, nordische Selbstverständlichkeit gibt.

Die Wohnung wurde 2011 fertiggestellt und präsentiert sich gepflegt, modern und großzügig. Ihre drei räumlich getrennten Schlafmöglichkeiten schaffen Platz für bis zu sechs Personen und geben dem Aufenthalt eine wohltuende Ordnung.
Rückzug, gemeinsames Ankommen und ungestörte Nächte liegen hier nicht im Widerspruch zueinander. Ein Badezimmer mit Tageslicht ergänzt das Ensemble. Die letzte Modernisierung im Jahr 2020 hat den gepflegten Charakter der Wohnung weiter geprägt, ohne ihr die unkomplizierte Leichtigkeit einer Ferienadresse zu nehmen.

Eine Infrarotkabine für zwei Personen setzt einen privaten Akzent, leise, komfortabel und wohltuend bereits bei moderaten Temperaturen ab 30 Grad.
So bekommt auch ein kühler Morgen am Peenestrom seinen eigenen Rhythmus, mit einem angenehm schweißtreibenden Moment in der Infrarotkabine und anschließendem Kaffee auf dem Balkon, während draußen die Wiesen in Bewegung sind.

Die Umgebung prägt den Charakter der Wohnung auf natürliche Weise. Die Wildkräuterwiesen vor dem Balkon sind Rast- und Brutplatz vieler Wildvogelarten und schenken dem Ausblick eine lebendige, dennoch unaufgeregte Szenerie.
Ein PKW-Stellplatz direkt am Haus ergänzt den Komfort des Ankommens und Abreisens.

Als Ferienwohnung ist diese Adresse seit Jahren sehr gefragt und überzeugt durch konstant gute Buchungszahlen. Ihre Stärke liegt in der Verbindung aus Lage, Großzügigkeit und gepflegtem Zustand.

Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Ausstattung und Details

- bei Urlaubern sehr beliebte, großzügige und moderne Ferienwohnung direkt am Hafen
- Platz für bis zu 6 Personen auf Grund von drei separaten, räumlich getrennten Schlafmöglichkeiten
- umbebaubarer, freier Blick vom Balkon über Wildkräuterwiesen zum Peenestrom, ein Rast- und Brutplatz vieler Wildvogelarten
- Highlight: eine Infrarot Kabine für zwei Personen (gesundes Schwitzen bereits ab 30 Grad)
- ein PKW Stellplatz direkt am Haus
- sehr gute, konstante Buchungszahlen (BWA Auswertung liegt vor und kann auf Wunsch eingesehen werden)

Objektnummer: 26257467 - 17449 Karlshagen

Alles zum Standort

Karlshagen, eingebettet an der malerischen Küste Usedoms in Mecklenburg-Vorpommern, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und das exklusive Flair eines kleinen Küstenortes. Die Stadt bietet eine einzigartige Kombination aus erholsamem Lebensstil und einer intakten, sicheren Umgebung, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Geborgenheit und naturnahe Freizeitgestaltung legen. Trotz der überschaubaren Infrastruktur überzeugt Karlshagen durch seine hohe Lebensqualität, die von der Nähe zum Meer und der harmonischen Verbindung von Natur und Gemeinschaft geprägt ist.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Karlshagen wird durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine engagierte Gemeinschaft unterstrichen. Hier finden Familien ein behagliches Zuhause in einem Umfeld, das Sicherheit und Ruhe mit einem aktiven Miteinander verbindet. Die Nähe zu vielfältigen Spielplätzen und Vereinen schafft Raum für gemeinsame Erlebnisse und fördert die soziale Entwicklung der Kinder. Die überschaubare Größe des Ortes ermöglicht kurze Wege und eine vertrauensvolle Nachbarschaft, die gerade für Familien von unschätzbarem Wert ist.

In unmittelbarer Nähe laden liebevoll gestaltete Freizeitangebote wie die Kleine Hafengalerie und das Jugend- und Vereinshaus, nur wenige Gehminuten entfernt, zu abwechslungsreichen Aktivitäten ein. Für sportliche Betätigung steht das Vereinsheim in etwa elf Minuten Fußweg zur Verfügung, während mehrere Spielplätze in einem Radius von 15 bis 25 Minuten zu entspannten Stunden im Freien einladen. Die Versorgung mit Lebensmitteln ist durch Supermärkte wie PENNY, Edeka und Netto, die in rund 18 bis 23 Minuten zu Fuß erreichbar sind, bestens gewährleistet. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und Restaurants wie Stella del Lago und das Nordkap, die in etwa 20 Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind und zum Genießen einladen. Die medizinische Versorgung wird durch die Möwen Apotheke, die in circa 27 Minuten zu Fuß erreichbar ist, ergänzt und bietet Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Karlshagen, Hafen, in nur vier Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Karlshagen in etwa 19 Minuten Fußweg gewährleistet, was eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Schule, Freizeit und weiterführenden Einrichtungen ermöglicht.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftsorientiertes Umfeld suchen, bietet Karlshagen eine ideale Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Balance zwischen Erholung und aktivem Familienleben in einer harmonischen Küstenregion genießen können.

Objektnummer: 26257467 - 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: 26257467 - 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