Karlshagen

Strandnahe Erdgeschosswohnung

Objektnummer: 26257469



KAUFPREIS: 339.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26257469
Wohnfläche	ca. 69 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	339.500 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	66.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.05.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

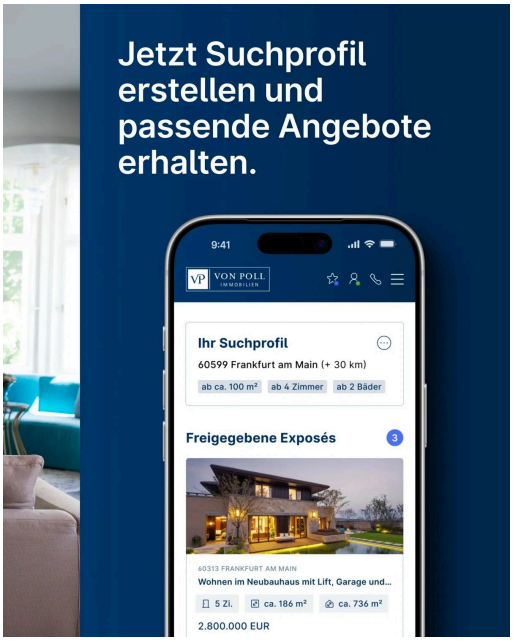
Die Immobilie





Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

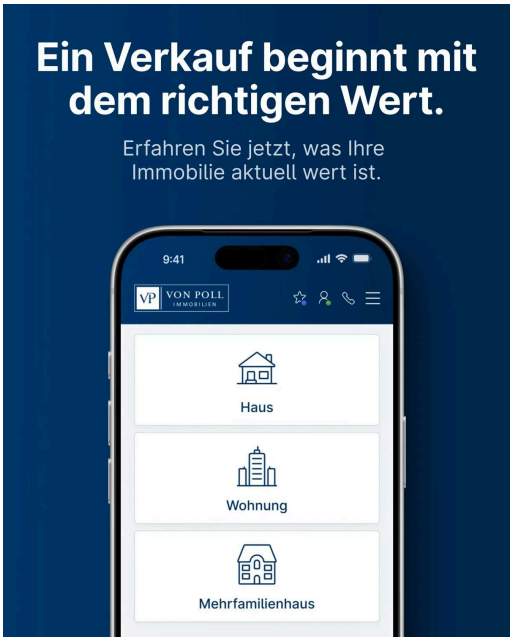
Die Immobilie





Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Ein erster Eindruck

Nur wenige Meter vom Strand entfernt entfaltet diese gepflegte Erdgeschosswohnung eine ruhige, unaufgeregte Art von Küstennähe. Das Haus aus dem Jahr 2008 umfasst nur vier Wohneinheiten, was dem Wohnen eine private, überschaubare Atmosphäre gibt. Auf ca. 69 m² verteilen sich drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein heller Wohnbereich mit direktem Bezug zur Terrasse. Alles wirkt sorgfältig behandelt, gewachsen und gut in Schuss, denn die Wohnung wurde stets von den Eigentümern selbst genutzt.

Der Wohnbereich ist das Herz der Wohnung. Bodentiefe Fenster bringen viel Licht in den Raum und öffnen den Blick zur sonnigen Terrasse, die den Alltag nach draußen verlängert. Morgens ein Kaffee im Freien, nachmittags ein Buch in der Sonne, abends die salzige Luft nach einem Strandgang, hier fügt sich vieles ganz selbstverständlich. Das eingezäunte Grundstück schenkt dabei ein angenehmes Maß an Geborgenheit, ohne die Offenheit der Erdgeschosslage zu verlieren.

Die Küche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich stimmig in das Wohngefühl ein. Markengeräte sorgen für Verlässlichkeit im Alltag, ein integrierte Waschtrockner ist diskret untergebracht. Die Fußbodenheizung verteilt eine gleichmäßige Wärme in der Wohnung und unterstreicht den gepflegten, zeitgemäßen Charakter. Zwei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte mit klarer, angenehmer Größe, während das Badezimmer die Wohnung vollständig und praktisch ergänzt.

Auch die Nebenflächen sind gut durchdacht. Ein eigener, abschließbarer Schuppen nimmt Strandstühle, Fahrradzubehör oder Gartengeräte auf. Der PKW-Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und macht Ankommen unkompliziert. Glasfaser liegt bereits am Verteilerkasten an und muss nur noch in die Wohnung verlegt werden, ein wichtiger Punkt für zeitgemäßes Arbeiten, Streamen und Kommunizieren.

Die Nähe zum Strand, die sonnige Terrasse, die kleine Hausgemeinschaft und der gepflegte Zustand verbinden sich zu einem stimmigen Ganzen. Hier fühlt sich jeder Tag ein wenig leichter an, weil Wege kurz sind, Räume hell bleiben und das Meer nur wenige Schritte entfernt ist.

Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Ausstattung und Details

- gepflegte Erdgeschosswohnung nur wenige Meter zum Strand
- sonnige Terrasse
- eingezäuntes Grundstück
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- in der Küche ist ein Waschtrockner integriert
- viel Licht im Wohnbereich und Küche dank bodentiefe Fenster
- die Wohnung wurde stets von den Eigentümern selbst genutzt
- Glasfaser liegt am Verteilerkasten an und muss nur noch in die Wohnung verlegt werden
- ein eigener, abschließbarer Schuppen
- ein PKW Stellplatz
- nur vier Wohneinheiten im Haus

Objektnummer: 26257469 - 17449 Karlshagen

Alles zum Standort

Karlshagen

Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands!
Insel Usedom!

Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie lange, feinsandige Stände, Sonnenuntergänge am Achterwasser, Wein auf der Seebrücke oder fangfrischen Fisch in einem Hafen genießen möchten - hier sind Sie richtig!
Nur 2,5 Autostunden von Berlin entfernt, befindet sich im Norden Usedoms, zwischen den Orten Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründete, Karlshagen.

Das Ostseebad besticht durch seine Vielseitigkeit. Ganz gleich ob Angler, Bootsfahrer, Naturliebhaber, Abenteuerlustige oder klassische Strandurlauber - hier kommen alle auf Ihre Kosten. Eingebettet in kiefernreiche Wälder bietet der Ort seinen Einwohnern und Gästen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Gaststätten, Ärzte und Bildungseinrichtungen. Ein Bahnhof der Usedomer Bäderbahn schließt Karlshagen an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. Der 80 Meter breite Sandstrand und ein schöner Yachthafen am Peenestrom runden den maritimen Charme des Erholungsortes ab.

Usedom ist die zweitgrößte Insel Deutschlands und gilt als eine der sonnenreichsten Regionen des Landes. Lange Sandstrände, unberührte Naturgebiete, grüne Alleen und charmante Fischerdörfer prägen das Bild der Insel. Die Seebäderstrecke von Peenemünde bis Ahlbeck - Polen und das beeindruckende Achterland mit der Stadt Usedom haben eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten zu bieten. Das Wasserschloss Mellenthin, die zwei letzten verbliebenen Windmühlen der Insel, der Baumwipfelpfad in Heringsdorf, die Schmetterlingsfarm in Trassenheide, das U-Boot in Peenemünde -um nur einige zu nennen.
Besonders sehenswert sind auch die zahlreichen Binnenseen und die 13 Naturschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, der "Streckelsberg" bei Koserow und der "Golm" im südlichen Teil der Insel.
Sportlich betätigen kann man sich auf langen Rad- und Wanderwegen, beim Surfen, Reiten oder Golfen. Im Winter begeistern Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM und die Bernsteintherme Zinnowitz mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit Bus und Bahn, Auto oder Schiff und auch mit dem Flugzeug bestens erreichbar.

Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

Objektnummer: 26257469 - 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: 26257469 - 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