Loddin / Kölpinsee

Strandnahe Eigentumswohnung mit Kamin und Sauna

Objektnummer: 26257470



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

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

Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Auf einen Blick

Objektnummer	26257470
Wohnfläche	ca. 82 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	298.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	47 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.12.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Die Immobilie





Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

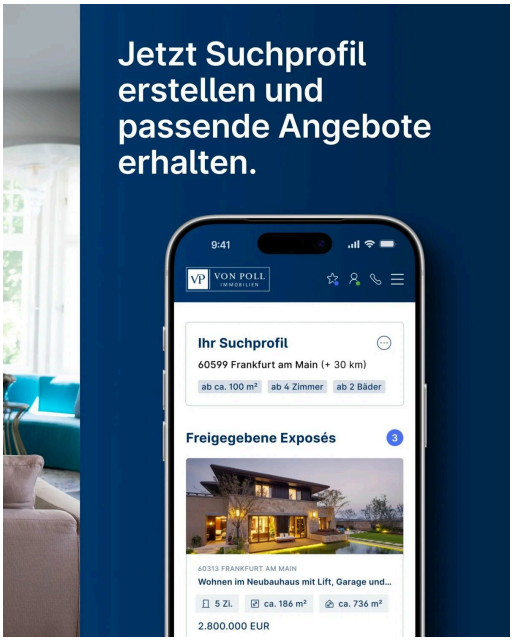
Die Immobilie





Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

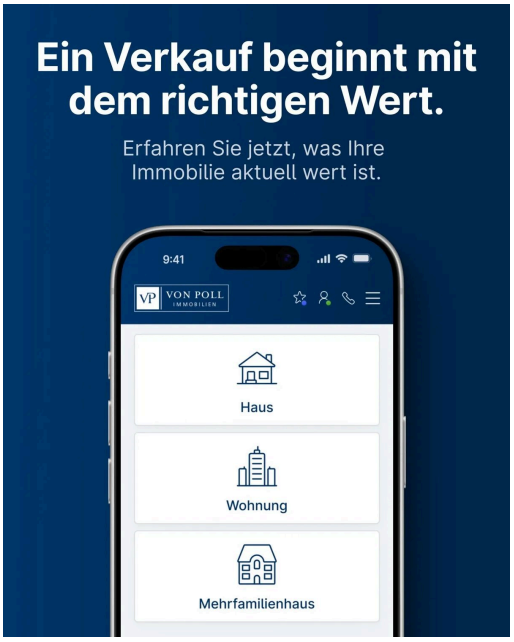
Die Immobilie





Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Die Immobilie



Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Ein erster Eindruck

Der Tag hat in dieser Wohnung einen bemerkenswert schönen Rhythmus. Morgens liegt das Schlafzimmer im östlichen Licht, wenig später wandert die Sonne auf den südöstlich ausgerichteten Balkon und begleitet das Frühstück im Freien. Mittags öffnet sich der Wohnbereich nach Süden, hell und großzügig, mit einem Kamin als ruhigem Mittelpunkt. Am Abend fällt die Sonne bis in das Bad mit Sauna, ein stiller Abschluss, der der Wohnung eine besondere Selbstverständlichkeit gibt.

Das Haus wurde 2004 fertiggestellt und präsentiert sich gepflegt. Die Wohnung selbst wurde 2025 vollständig renoviert und neu möbliert. Dadurch wirkt sie frisch, aufgeräumt und sofort stimmig, ohne ihre wohnliche Wärme zu verlieren. Der pflegeleichte Fliesenboden zieht sich als praktischer Begleiter durch den Alltag und bleibt gerade dort angenehm gelassen, wo Sand an Schuhen oder Badetüchern dazugehört.

Die Küche liegt nach Westen und ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Markengeräten ausgestattet.
Highlight: Auf den angrenzenden Balkon kann man die letzten Sonnenstrahlen bei einem Gläschen Wein genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen.
Der Wohnbereich bleibt der gesellige Mittelpunkt der Wohnung: hell über den Lauf des Tages, mit genügend Weite für entspannte Abende und einem Kamin, der dem Raum an kühleren Tagen eine gemütliche Wärme gibt. Der Balkon wurde 2019 saniert und ist durch seine Südost-Ausrichtung ein verlässlicher Platz für die ersten Sonnenstunden, für Kaffee, Zeitung und einen Blick hinaus, bevor der Tag Fahrt aufnimmt.

Auch das Umfeld im Haus wirkt angenehm überschaubar. Vier Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten bilden eine kleine Gemeinschaft, in der dauerhafte Vermietung, Eigennutzung und Ferienwohnungen nebeneinander bestehen.
Es ist so gut wie ausgeschlossen, dass in die Gewerbeeinheiten ein Hotel-, Gaststätten- oder Imbissbetrieb sowie produzierendes und verarbeitendes Gewerbe ansässig wird. Dies bedarf der Zustimmung aller Eigentümer der WEG.
Die Wohnung darf sowohl als Festwohnsitz genutzt als auch an Feriengäste vermietet werden, was ihrer Lage und ihrem Charakter eine ruhige Flexibilität verleiht, ohne den privaten Ton zu verlieren. Sie ist gepflegt, hell und frisch renoviert.

Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Ausstattung und Details

- 2025 komplette Renovierung der Wohnung, einschließlich der Anschaffung neuer Möbel
- 2019 Sanierung des Balkons
- sehr helle Räume auf Grund des Verlaufes der Sonne sowie der bodentiefen Fenster
- Ausrichtung: Schlafzimmer Ost, Balkon: Süd/Ost, Wohnen: Süd, Bad mit Sauna: Süd/West, Küche: West
- mit der Sonne im Gesicht in den Tag starten, Sonne zum Frühstück auf dem Balkon, mittags im Wohnbereich
- am Abend mit der Sonne in der Sauna den Tag ausklingen lassen
- pflegeleichter Fliesenboden, besonders geeignet bei dieser sandigen Region
- ein Kamin befindet sich im großzügigen, hellen Wohnzimmer
- clever: die Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Bad und Sauna wird mit Hilfe des Heizkreislaufes, über die Wärmerückgewinnung gespeist
- Küche: für kühlere Sommertage, in denen die Heizung noch nicht in Betrieb geht, sorgt eine zusätzliche manuell zuschaltbare elektrische Fußbodenheizung für angenehme Wärme an den Füßen
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten sowie der Abendsonne auf den angrenzenden Balkon
- Festwohnsitz sowie die Vermietung an Feriengästen sind gestattet
- 4 Wohneinheiten (1 Dauervermietung, 1 Eigennutzung, Rest: Ferienwohnungen), 2 Gewerbeeinheiten (Imbissbetrieb oder ähnliches muss von allen Eigentümer genehmigt werden; notariell in der Teilungserklärung festgeschrieben)
- die Haltestelle der UBB (Usedomer Bäderbahn) ist nur ca. 200 Meter entfernt

Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

Alles zum Standort

Loddin, eingebettet in die idyllische Küstenlandschaft Usedoms, besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage, die besonders Familien, Urlauber und Senioren ein behagliches und sicheres Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine stabile, überschaubare Struktur aus, die Ruhe und Geborgenheit mit einer soliden Grundversorgung verbindet. Die Anbindung über die B111 sowie die Usedomer Inselbahn gewährleisten eine angenehme Erreichbarkeit der umliegenden Orte, während die unmittelbare Nähe zur Ostsee ein unvergleichliches Freizeit- und Erholungsangebot bereithält – ideal für Familien, Urlauber und Senioren, die Wert auf Lebensqualität und naturnahe Erlebnisse legen.

Die Lage in Loddin eröffnet Familien, Urlaubern und Senioren ein harmonisches Miteinander. Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und gepflegten Parks lädt zu gemeinsamen Spaziergängen und entspannenden Stunden im Freien ein. Für die Kleinen befinden sich Spielplätze bereits in wenigen Gehminuten, sodass unbeschwerte Momente im Freien jederzeit möglich sind. Sportliche Aktivitäten werden durch nahegelegene Sportanlagen gefördert, die zu Bewegung und gesunder Freizeitgestaltung einladen. Der Kurpark, nur drei Minuten zu Fuß entfernt, bietet eine grüne Oase der Erholung für die ganze Familie sowie für Senioren und Urlauber, die Ruhe und Natur genießen möchten.

Für Familien, Urlauber und Senioren ist die medizinische Versorgung von großer Bedeutung: Fachärzte und eine Fachklinik sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Vineta-Apotheke sowie weitere medizinische Einrichtungen in der Nähe gewährleisten eine umfassende Betreuung. Auch die Bildungssituation ist familienfreundlich gestaltet: Kindergärten sind in angenehmer Gehweite vorhanden, während Grund- und weiterführende Schulen in den benachbarten Orten mit dem Bus oder der Usedomer Inselbahn gut erreichbar sind.

Die Nähe zur Bäderbahn-Haltestelle Kölpinsee, nur zwei Minuten zu Fuß, ermöglicht eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und erleichtert den Alltag erheblich.

Kulinarisch verwöhnt Loddin mit charmanten Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Ob ein gemütlicher Kaffee bei Manu’s Büdel oder ein familiäres Essen im Terrassen- und Kellerrestaurant Nixe – die gastronomische Vielfalt bereichert das tägliche Leben und schafft Raum für gemeinsame Stunden. Auch die fußläufig erreichbaren Bars bieten angenehme Treffpunkte für entspannte Abende für alle Generationen.

Insgesamt bietet Loddin Familien, Urlaubern und Senioren ein einzigartiges Lebensumfeld, das durch seine naturnahe Lage, die sichere Gemeinschaft und die vielfältigen Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten überzeugt. Hier finden Menschen jeden Alters nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen, Senioren ihre wohlverdiente Ruhe genießen und Urlauber erholsame Tage verbringen können. Die Kombination aus Privatsphäre, Sicherheit und einer liebevollen Umgebung macht Loddin zu einem idealen Rückzugsort, der eine harmonische und zukunftsorientierte Lebensqualität für alle Generationen bietet.

Objektnummer: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

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: 26257470 - 17459 Loddin / Kölpinsee

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