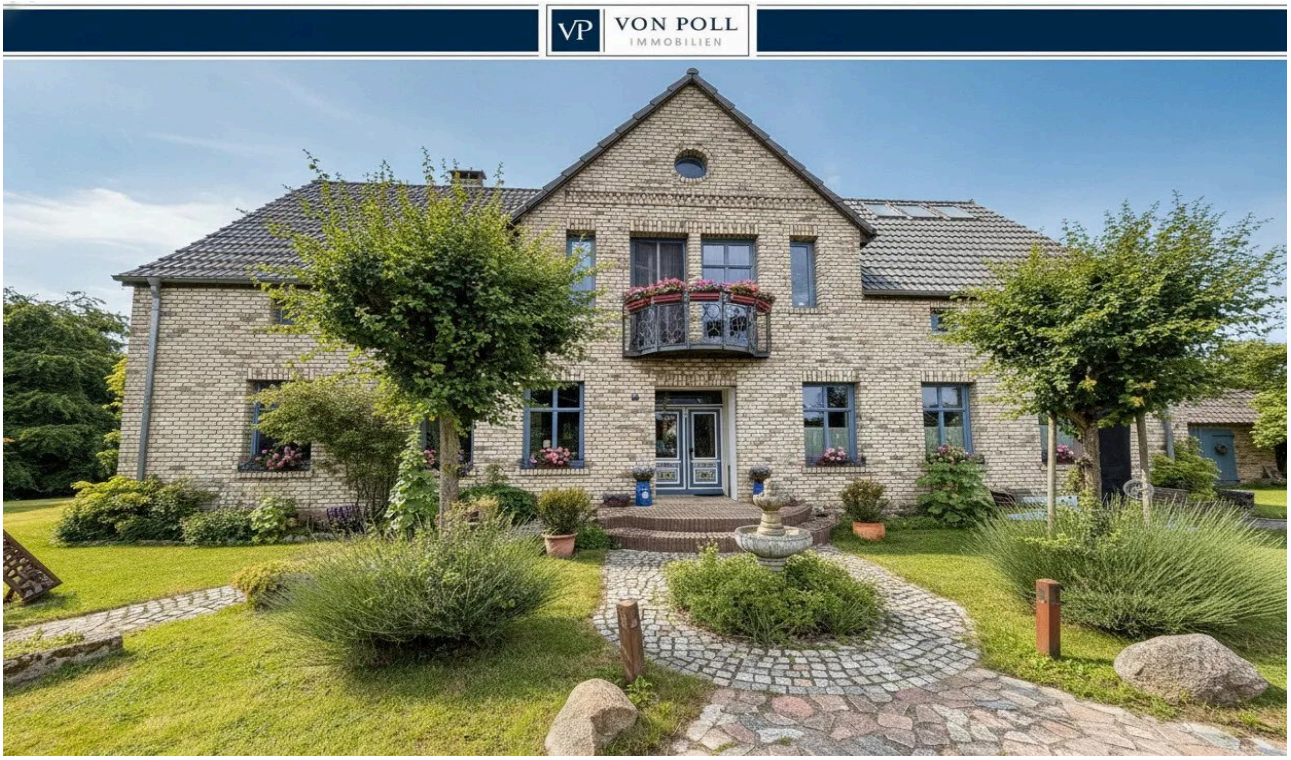
Usedom / Karnin

Hundertjähriger Drei-Seiten-Hof mit Park, Schwimmteich und Weinkeller

Objektnummer: 26257472



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 605 m² • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 8000 m²

Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

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

Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Auf einen Blick

Objektnummer	26257472
Wohnfläche	ca. 605 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	7
Badezimmer	7
Baujahr	1920
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	09.07.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	179 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1920

Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie

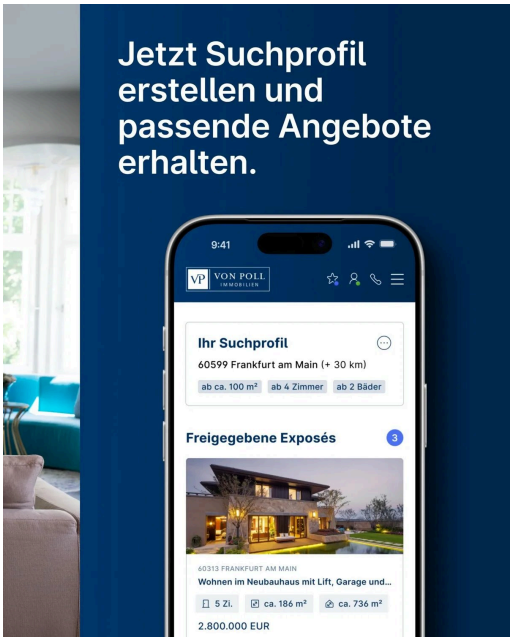




Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie

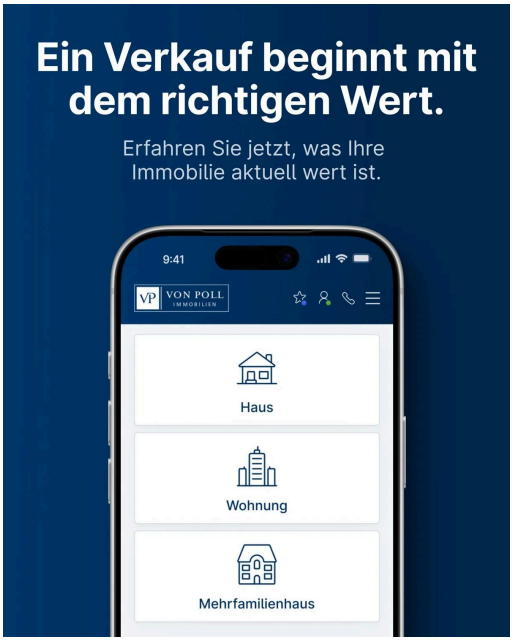




Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Die Immobilie





Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Ein erster Eindruck

Rund um einen historischen Drei-Seiten-Hof entfaltet sich ein Anwesen mit der Gelassenheit eines eingewachsenen Landsitzes und der Sorgfalt einer umfassenden Sanierung. Drei Häuser bilden ein geschlossenes Ensemble, das seinen Ursprung um 1920 nicht versteckt, sondern kultiviert weiterträgt: solide Proportionen, geschützte Hofsituationen, kurze Wege zwischen den Gebäuden und eine Atmosphäre, die sofort Bestand hat. Auf insgesamt ca. 600 m² Wohnfläche verbindet sich der Charakter eines gewachsenen Hofes mit einer gehobenen, gepflegten Ausstattung, zuletzt 2021 modernisiert.

Das Haupthaus verfügt über zwei Wohneinheiten und bietet damit attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Eine ca. 75 m² große Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und generiert laufende Mieteinnahmen.
Die zweite Wohneinheit erstreckt sich über mehr als 230 m² Wohnfläche und steht dem Erwerber frei zur Verfügung. Ob als großzügiges Eigenheim für die eigene Familie oder als zusätzliche Vermietungseinheit, diese Wohnung eröffnet vielseitige Perspektiven und bietet ein hohes Maß an Flexibilität. Zum Anwesen gehören zudem zwei weitere Wohnhäuser mit insgesamt vier fest vermieteten Wohnungen, die ebenfalls Mieteinnahmen generieren.

Das Grundstück misst ca. 8.000 m² und ist weitläufig und parkähnlich angelegt. Ein Grillplatz/BBQ Platz mit Holzbackofen und Feuerstelle fügt sich harmonisch in den Außenbereich ein und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.
Der 2008 angelegte, versteckte Schwimmteich fügt sich natürlich in diese Landschaft ein und prägt den Charakter des Außenbereichs: kein lauter Pool, sondern Wasser mit Ruhe, Spiegelung und Jahreszeiten.
An manchen Stellen reicht der Blick bis zum Wasser, ein leiser Hinweis auf die besondere Lage unweit des Hafens und der Hubbrücke. Drei Rasenmähroboter halten die weitläufigen Grünflächen gepflegt, sodass der Eindruck von Großzügigkeit erhalten bleibt.
Ein besonderer Blickfang ist der im Jahr 2009 errichtete Weinkeller. Dank seiner historischen Gestaltung fügt er sich harmonisch in das Gesamtbild des Anwesens ein und unterstreicht auf charmante Weise dessen traditionellen Charakter.

Auch technisch ist das Anwesen auf einem zeitgemäßen Stand. Eine Holz-Pelletheizung mit 64 kW sorgt gemeinsam mit Solarthermie und zahlreicher Kaminöfen für Wärme und unterstützt den nachhaltigen Betrieb des Ensembles.
Die Nähe zum Hafen und zur Hubbrücke gibt dem Ort einen besonderen Rhythmus. Man spürt die Verbindung zum Wasser, ohne auf die Privatheit des eigenen Parks zu verzichten.

Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Ausstattung und Details

- ein ehemaliger Drei-Seiten-Hof, um die 100 Jahre alt und liebevoll und aufwendig saniert
- insgesamt drei Häuser stehen im Konvolut zum Verkauf
- die im Haupthaus befindliche, ca. 235 m² große Wohnung ist frei und kann vom Erwerber eigengenutzt werden
- im Eingangsbereich der großen Wohnung im Haupthaus wurde alles für einen Fahrstuhl vorbereitet, d.h. ein Deckendurchbruch bereits vorbereitet und in diesem Bereich auch keine Fußbodenheizung, so dass man hier die erforderlichen 10 cm vom Estrich entnehmen kann, um einen Fahrstuhl einzubauen.
- ein ca. 8.000 m² liebevoll angelegtes parkähnliches Grundstück mit vielen Sitz- und Rückzugsmöglichkeiten
- Highlight: der 2008 angelegte Schwimmteich versteckt auf dem Grundstück
- ein historisch anmutender Weinkeller
- ein BBQ Platz mit Holzbackofen und Feuerstelle
- ein Saunahaus
- drei Rasenmähroboter sorgen für einen gepflegten Rasen
- Solarthermie und Pelletheizung (64 kW)
- Glasfaser in allen Wohnungen
- teilweise Wasserblick
- Lage: unweit des Hafens und der Hubbrücke

Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

Alles zum Standort

Karnin ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Usedom im Süden der Insel Usedom und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage sowie seine besondere historische Bedeutung. Eingebettet zwischen dem Stettiner Haff und weitläufigen Wiesen- und Waldlandschaften bietet Karnin ein hohes Maß an Lebensqualität für Naturliebhaber, Erholungssuchende und Wassersportbegeisterte.

Überregional bekannt ist der Ort durch die historische Hubbrücke Karnin, ein eindrucksvolles Wahrzeichen der ehemaligen Eisenbahnverbindung zwischen dem Festland und der Insel Usedom. Die reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Bootsausflügen ein. Der nahegelegene Naturraum mit seiner artenreichen Flora und Fauna macht die Region besonders attraktiv für Vogelbeobachter und Ruhesuchende.

Die Kaiserbäder sowie die feinsandigen Ostseestrände sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und bieten ein vielfältiges Freizeit-, Gastronomie- und Kulturangebot. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Orten und sind bequem erreichbar.

Dank der guten Anbindung an das Festland sowie der Kombination aus ruhiger Wohnlage, maritimem Flair und naturnaher Umgebung eignet sich Karnin sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als attraktiver Ferien- oder Zweitwohnsitz. Die einzigartige Lage zwischen Wasser, Natur und Geschichte verleiht dem Ort einen besonderen Charme und macht ihn zu einem begehrten Standort auf der Insel Usedom.

Objektnummer: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

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: 26257472 - 17406 Usedom / Karnin

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