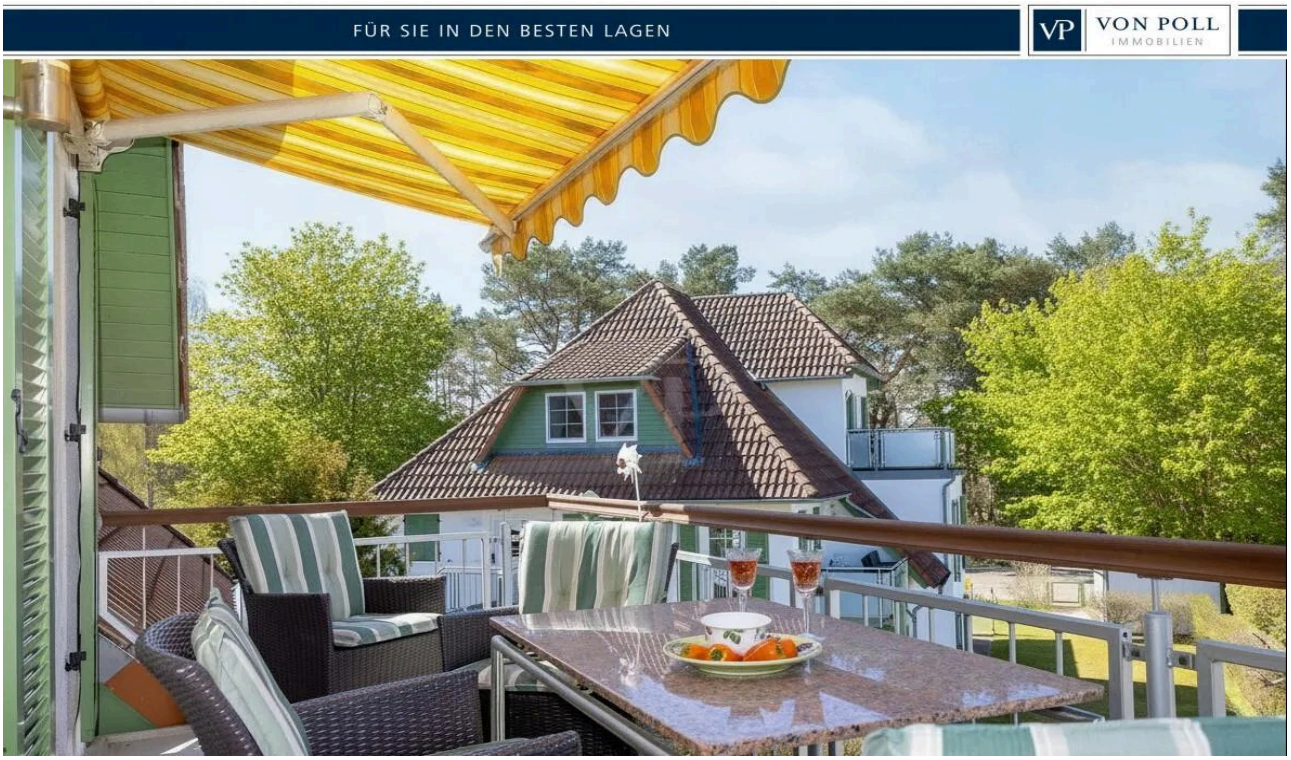
Karlshagen

# Das Meer rauschen hören- Wohnung in der Dünenresidenz

*Objektnummer: 26257473*




KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen


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

Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26257473 |
| Wohnfläche | ca. 74 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2003 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 380.000 EUR |
| Wohnungstyp | Ferienwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2026 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 84.4 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 07.06.2036 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 2003 |

Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie





Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie

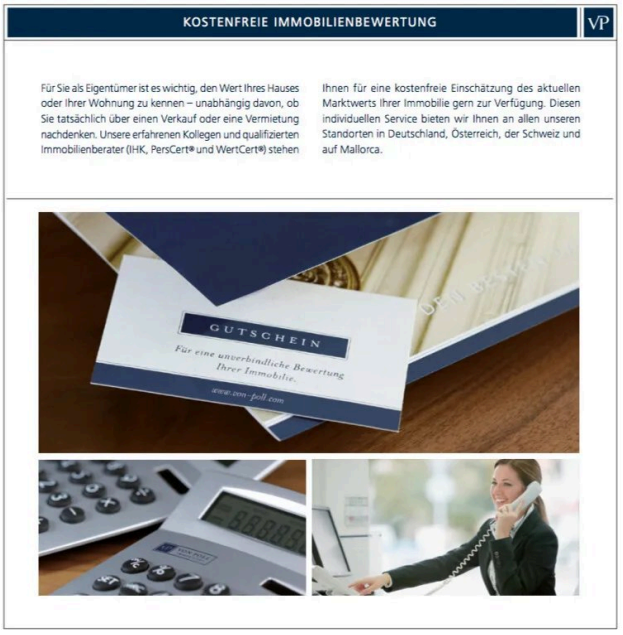




Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

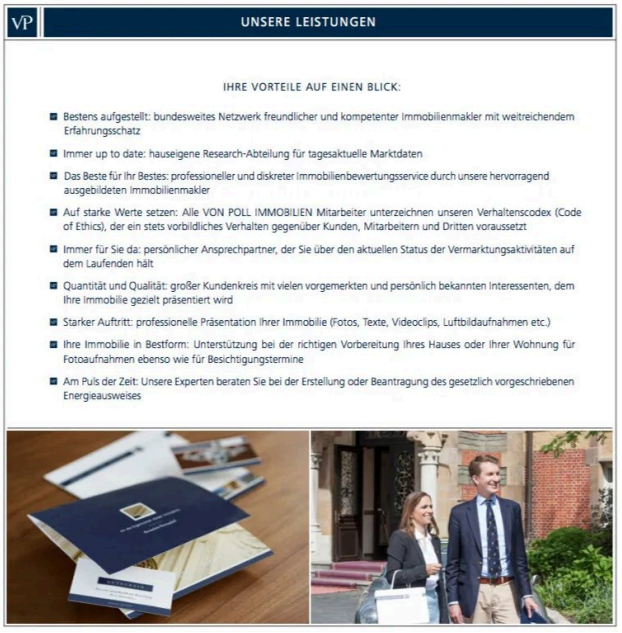
# Die Immobilie

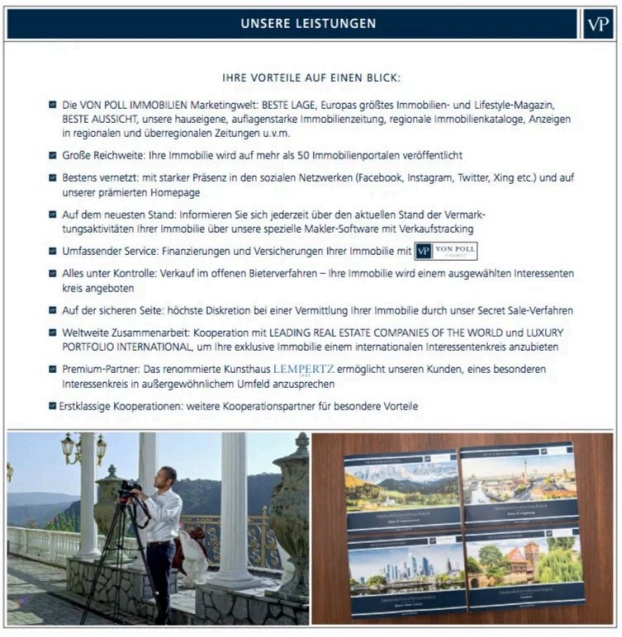


Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie

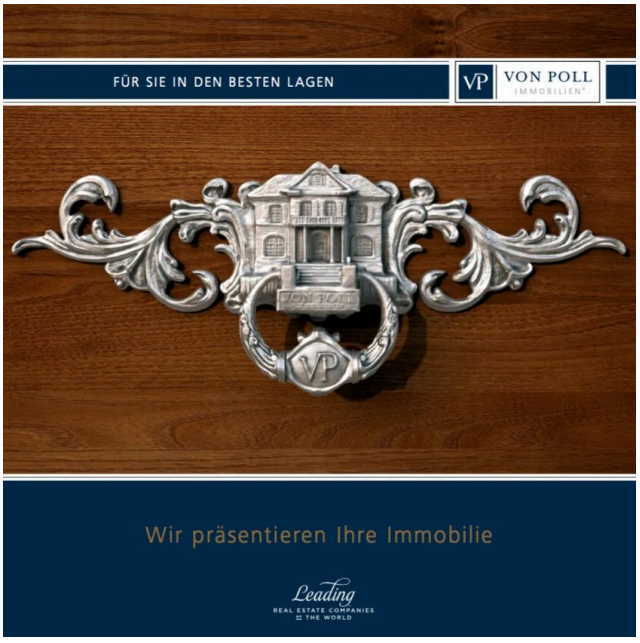


Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Die Immobilie



Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Ein erster Eindruck

Nur rund 100 Meter vom Ostseestrand entfernt trägt diese Ferienwohnung den Rhythmus der Küste bereits in sich.
In der bekannten Dünenresidenz Karlshagen gelegen, verbindet sie die kurze Distanz zum Meer mit einer angenehm zurückgenommenen Wohnatmosphäre. Bei guter Wetterlage mischt sich das Rauschen der Ostsee in den Alltag, leise genug für Ruhe, nah genug, um die besondere Lage jederzeit spürbar zu machen.

Auf ca. 74 m² entfaltet sich die Wohnung mit drei Zimmern, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem eigenen Außenbereich. Der Wohnbereich ist hell und großzügig gestaltet und verbindet Wohnen, Essen und die kompakt eingebundene Küchenzone auf kurzen Wegen.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung, ruhig, hell und auf entspannte Ferientage eingestellt. Die Wohnung wurde im Frühjahr 2026 vollständig gestrichen, zudem wurden neue Heizkörper eingebaut. Zusammen mit dem gepflegten Gesamtzustand des im Jahr 2003 fertiggestellten Hauses entsteht ein frischer, unaufgeregter Eindruck. Die Zentralheizung sorgt für verlässliche Wärme auch außerhalb der klassischen Sommermonate.

Das Badezimmer fügt sich in die klare Linie der Wohnung ein. Praktische Details runden den Komfort ab: Die Gegensprechanlage mit Video erspart den Weg zur Eingangstür, eine Außensteckdose gehört zur Wohnung und kann zum Laden von E-Bikes oder eines PKW genutzt werden.

Als Ferienimmobilie ist diese Wohnung ganz auf Aufenthalte an der Ostsee ausgerichtet.
Gerade darin liegt ihre klare Bestimmung: ankommen, die Strandnähe auskosten, das Meer hören, wenn der Wind richtig steht, und Karlshagen von einer Adresse aus erleben, die dem Wasser bemerkenswert nah ist.

Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Ausstattung und Details

- die Wohnung befindet sich in der sehr bekannten und bei Urlaubern sehr beliebten "Dünenresidenz Karlshagen"
- nur einen "Sandkorn Wurf" vom Ostseestrand entfernt (ca. 100 m)
- das Rauschen des Meeres ist bei guter Wetterlage zu hören
- eine Außensteckdose zum Laden von E-Bikes oder PKW Bestandteil der Wohnung
- Gegensprechanlage mit Video erspart den Weg zur Eingangstür
- im Frühjahr 2026 wurde die Wohnung komplett gestrichen und neue Heizkörper eingebaut
- sehr helle Räume auf Grund der vielen Fenster
- Ferienvermietung und/oder Zweitwohnsitz möglich, kein Dauerwohnen gestattet

Objektnummer: 26257473 - 17449 Karlshagen

# Alles zum Standort

Karlshagen besticht als charmante Küstengemeinde auf der Insel Usedom durch seine einzigartige Lage am Meer und die harmonische Verbindung von Natur und maritimem Flair. Die überschaubare Größe der Stadt schafft eine vertraute Atmosphäre, in der kurze Wege und eine gut ausgebaute Infrastruktur den Alltag angenehm und stressfrei gestalten. Die unmittelbare Lage der Immobilie direkt hinter den Dünen verleiht ihr ein besonders privates und naturnahes Ambiente, ideal für einen erholsamen Urlaub. Aufgrund der Zweckbindung ist die Nutzung ausschließlich für die Ferienvermietung gestattet, was Karlshagen zu einem begehrten Ziel für Urlauber macht, die Wert auf Lebensqualität und eine gesunde Umgebung legen.

Die Gemeinde bietet ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das besonders durch seine kompakte Struktur überzeugt. Hier finden Kinder und Eltern ein lebendiges Miteinander in einer Gemeinschaft, die von Ruhe und Geborgenheit geprägt ist. Die zahlreichen Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und fördern eine aktive und gesunde Freizeitgestaltung für Groß und Klein.

Ebenso gewährleistet die medizinische Versorgung mit der Möwen Apotheke in nur 7 Gehminuten ein beruhigendes Maß an Sicherheit. Die fußläufig erreichbaren Supermärkte wie Edeka und PENNY ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung des täglichen Bedarfs. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit einladenden Cafés und Restaurants, die zum gemeinsamen Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Busstation „Karlshagen, Strand“ in 7 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof „Karlshagen“ in 13 Minuten Fußweg gewährleistet, was Mobilität und Flexibilität für die ganze Familie sicherstellt.

Insgesamt präsentiert sich Karlshagen als ein idyllischer Rückzugsort, der Familien ein sicheres, naturnahes und lebenswertes Umfeld bietet – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Balance zwischen Erholung und Alltag finden können.

Objektnummer: 26257473 - 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: 26257473 - 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