Ahlbeck / Ahlbeck

The Pines-Ahlbeck, Eigentumswohnung im ersten OG, zwischen Wald und Wasser (Whg. 5)

Objektnummer: 26257475



KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50.08 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

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

Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26257475
Wohnfläche	ca. 50.08 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2026

Kaufpreis	348.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Sauna, Balkon

Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

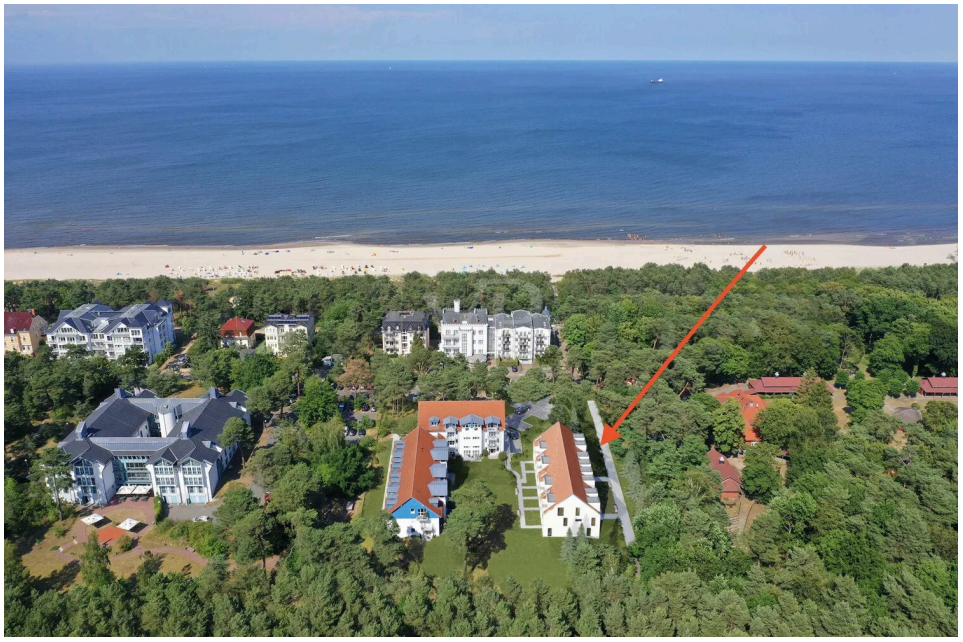
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	13.07.2036
Befeuerung	Elektro

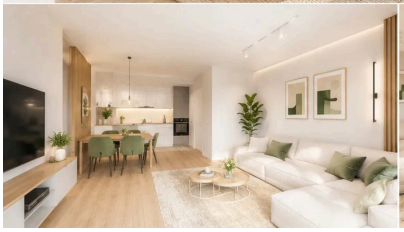
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36.57 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2023

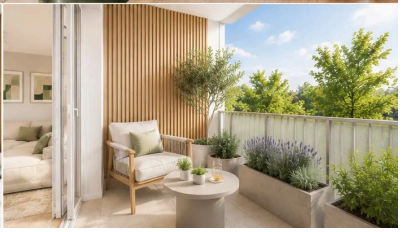
Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Die Immobilie









Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Die Immobilie

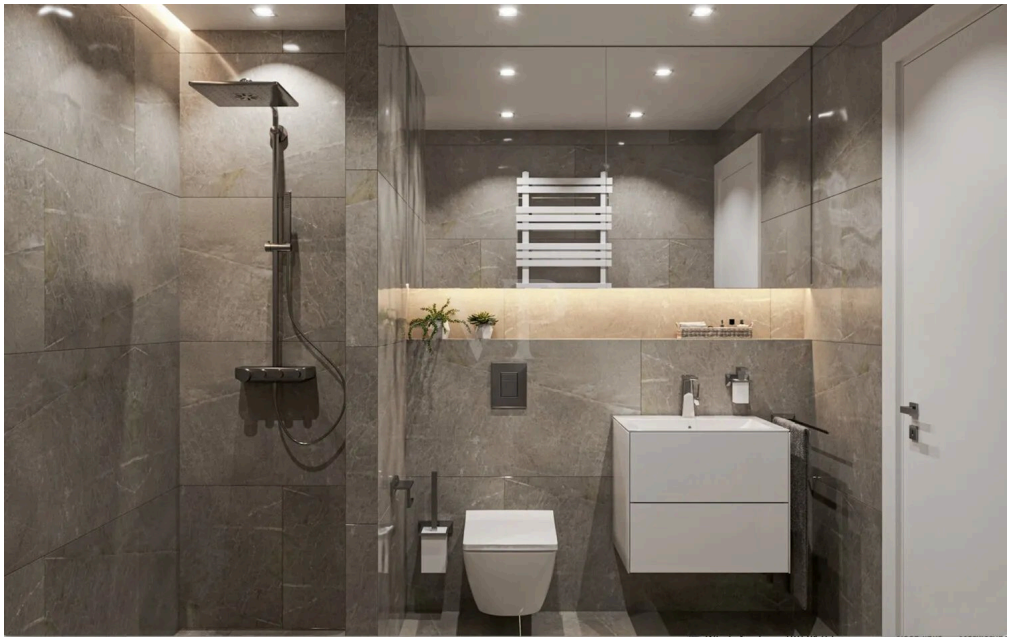




Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Die Immobilie



PINES
AHLBECK

WOHNEINHEIT
Datenblatt & Grundriss

WOHNEINHEIT
WE 05
1. Obergeschoss

WOHNFLÄCHE
50,08 m²

RAUM	FLÄCHE
Wohnzimmer / Küche	27,16 m²
Schlafzimmer	10,66 m²
Badezimmer	4,70 m²
HWR	5,21 m²
Loggia	2,35 m²

GESAMT 50,08 m²

The Pines Ahlbeck
Heimatstraße 17-19 · 17419 Ahlbeck · Insel Usedom

MRS AHLBECK PROJEKT GMBH
WWW.PINES-AHLBECK.DE

VERTRIEB
von Poll Immobilien
Shop Insel Usedom

MOBIL
+49 176 80060575

E-MAIL
usedom@von-poll.com

TELEFON
+49 3837 553080

ADRESSE
Hauptstraße 10 · 17449 Karlshagen

Alle Flächenangaben gemäß Architektenplanung Stand 16.10.2025. Maßgeblich sind ausschließlich die Maße aus dem notariellen Kaufvertrag.

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

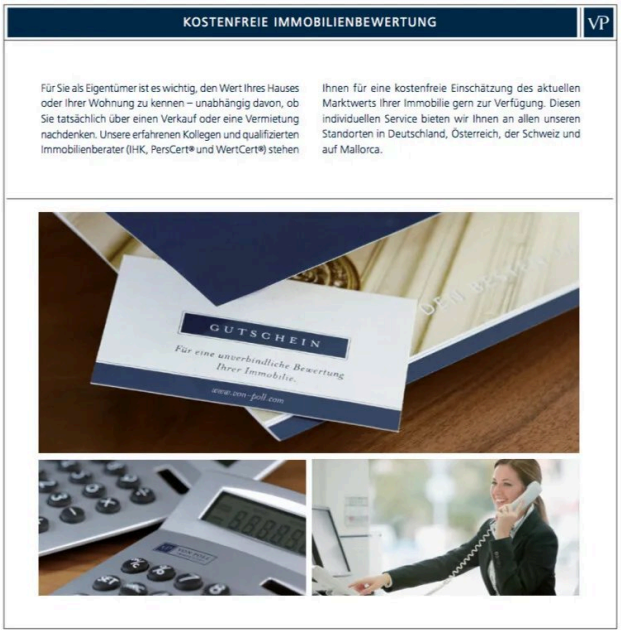
Die Immobilie

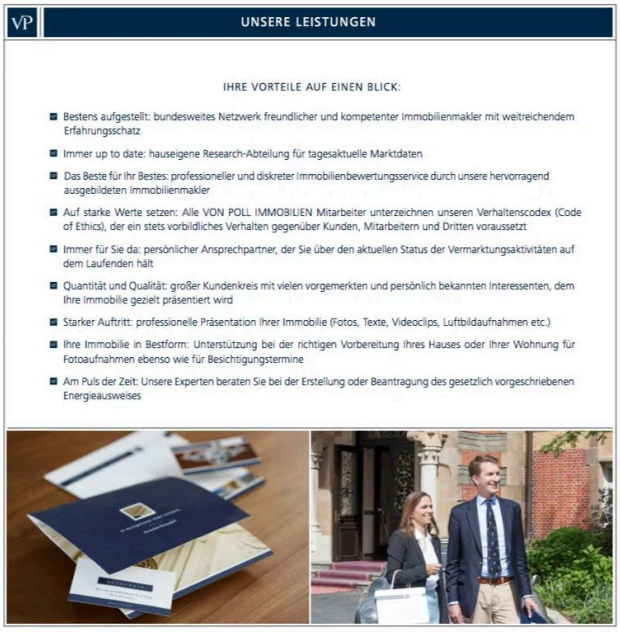




Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

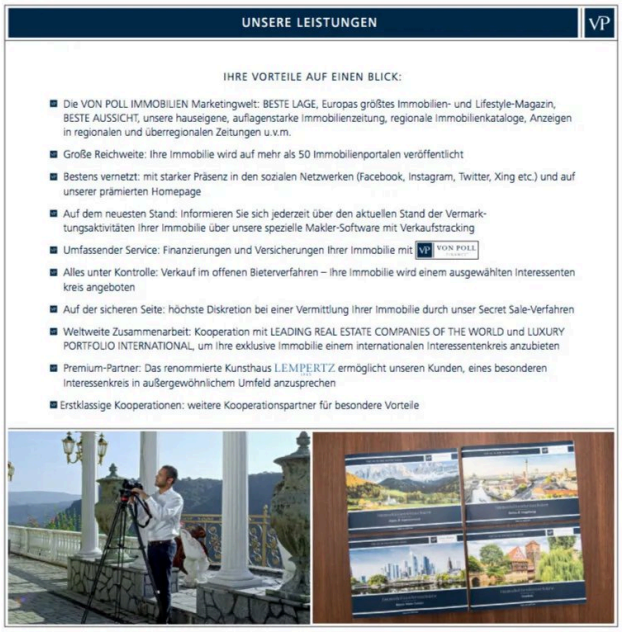
Die Immobilie





Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

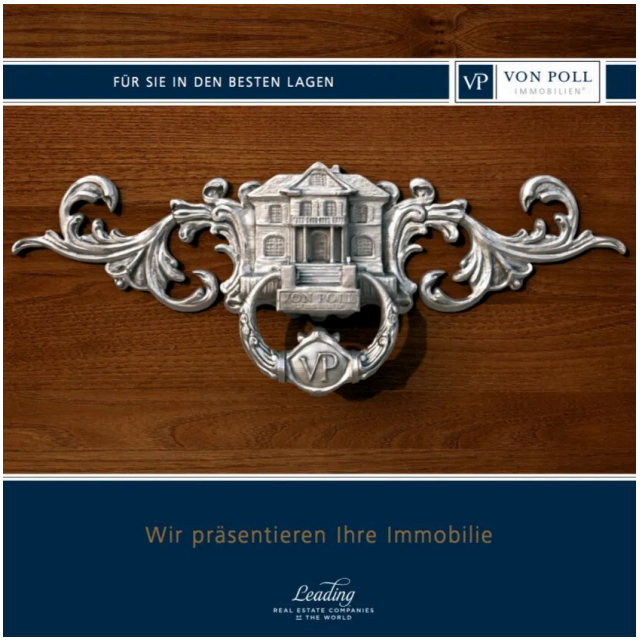
Die Immobilie





Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Die Immobilie





Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Ein erster Eindruck

Nur eine Häuserreihe vom Strand entfernt entstehen 16 besonders hochwertige Apartments in unmittelbarer Nähe zum feinsandigen Ostseestrand. Das Neubauprojekt „The Pines“ in bester Lage, bietet hervorragende Vorraussetzungen für Käufer.
Ein besonderes Merkmal des Projekts ist das Kaufmodell:
Der Kaufpreis wird erst bei schlüsselfertiger Übergabe der Wohnung fällig.
Sie erwerben eine fertiggestellte Immobilie – nicht lediglich ein Bauversprechen.

Die hier beschriebene Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss, holt den Rhythmus der Küste in den Alltag: hell, ruhig, modern und mit viel Grün vor dem Haus. Die Nähe zum Wasser ist hier keine ferne Idee, sondern Teil der Adresse. Nach wenigen Schritten liegt der Strand in Reichweite, während die Bäume in der Umgebung dem Neubau eine angenehm geschützte, gewachsene Anmutung geben.

Auf rund 50 m² verteilt sich der Erstbezug auf zwei Zimmer, darunter ein gut geschnittene Schlafzimmer und ein Badezimmer. Bodentiefe Fenster holen das Tageslicht tief in die Räume und lassen die Wohnung offen und leicht wirken, ohne an Klarheit zu verlieren. Der Wohnbereich bildet den Mittelpunkt, mit direktem Bezug zum eigenen Außenbereich. Hier entsteht ein Platz für den ersten Kaffee am Morgen, für einen ruhigen Moment nach dem Strandgang oder für einen Abend, an dem die Luft noch nach Sommer riecht.

Die Ausstattung folgt einem gehobenen, zeitgemäßen Anspruch. Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme, die Wärmepumpe steht für eine moderne, effiziente Haustechnik.
Das Badezimmer erhält eine hochwertige, moderne Sanitärausstattung, präzise im Ausdruck und angenehm im täglichen Gebrauch.
Der Fahrstuhl bringt Komfort in den Alltag und unterstreicht den wertigen Charakter des Hauses.
Ein Duplex- Tiefgaragen- Stellplatz mit direktem Zugang zum Treppenhaus und Aufzug steht jeder Wohneinheit zur Verfügung.
Die Bauqualität ist auf Langlebigkeit und ein sauberes Finish ausgelegt, mit Materialien und Details, die den Neubau nicht nur neu, sondern bewusst gemacht erscheinen lassen.
Da sich das Haus noch im Bau befindet und die Fertigstellung für Frühling 2027 vorgesehen ist, können einzelne Entscheidungen noch persönlich geprägt werden. Fußboden, Wandfarben und auch die Einbauküche lassen sich im weiteren Verlauf abstimmen, sodass die Wohnung nicht nur bezugsfertig übergeben wird, sondern bereits in wichtigen Details die eigene Handschrift trägt. Gerade diese Phase macht den Erstbezug besonders reizvoll: Alles ist frisch, technisch auf dem neuesten Stand und zugleich noch nah genug am Entstehen, um Nuancen mitzubestimmen.

So verbindet diese Wohnung die Leichtigkeit der Strandnähe mit dem Komfort eines hochwertigen Neubaus. Sie wirkt unaufgeregt, hell und sorgfältig geplant, mit kurzen Wegen ans Wasser, einem grünen Umfeld und Räumen, die schon jetzt erkennen lassen, wie angenehm sich der Alltag hier anfühlen wird.

Besonderes Sicherheitskonzept
Ein besonderes Merkmal des Projekts ist das Kaufmodell:
Der Kaufpreis wird erst bei schlüsselfertiger Übergabe der Wohnung fällig. Eine Zahlung nach Baufortschritt gemäß MaBV erfolgt nicht. Dadurch entfällt für Käufer das klassische Bauträger- und Vorfinanzierungsrisiko.
Sie erwerben eine fertiggestellte Immobilie – nicht lediglich ein Bauversprechen.
Noch mehr Informationen finden Sie unter pines-ahlbeck.de

Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Ausstattung und Details

- Lage: in zweiter Reihe zum Wasser, eingebettet im Küstenwald, und nur einen kurzen Spaziergang von der Strandpromenade entfernt.
- Massivholz-Parkett aus europäischer Eiche, geölt und naturbelassen. Eine Diele, die mit den Jahren schöner wird.
- naturbelassene Steinflächen, geräucherte Hölzer, hochwertige Markenausstattung in Küche und Bad.
- großzügig dimensionierte Fensterfronten holen viel Licht und den Wald in den Wohnraum
- Tageslicht von früh bis spät , selbst im Winter, wenn das Licht knapp wird.
- eine Sauna für die Bewohner
- 1 Duplex- Tiefgaragen- Stellplatz mit direktem Zugang zum Treppenhaus und Aufzug
- Besonderes Sicherheitskonzept: bezahlt wird, wenn fertig ist

Ein besonderes Merkmal des Projekts ist das Kaufmodell:
Der Kaufpreis wird erst bei schlüsselfertiger Übergabe der Wohnung fällig. Eine Zahlung nach Baufortschritt gemäß MaBV erfolgt nicht. Dadurch entfällt für Käufer das klassische Bauträger- und Vorfinanzierungsrisiko.

- Sie erwerben eine fertiggestellte Immobilie – nicht lediglich ein Bauversprechen
- es stehen 15 weitere Wohnungen im Objekt zum Verkauf
- keine Ferienvermietung im Objekt

Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

Alles zum Standort

Heringsdorf/Ahlbeck auf Usedom verkörpert mit seinem exklusiven Flair und der renommierten Historie als „Kaiserbad“ eine unvergleichliche Verbindung aus maritimem Charme und gehobenem Lebensstil. Die Stadt besticht durch ihre erstklassige Infrastruktur, die nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an Bahn und Flughafen gewährleistet, sondern auch ein anspruchsvolles Ambiente für Kenner und Genießer schafft. Die begrenzten Bauflächen und die hohe Nachfrage nach eleganten Villen und stilvollen Wohnungen in Meeresnähe unterstreichen den besonderen Prestigecharakter dieses Ortes, der als Refugium für anspruchsvolle Lebensqualität gilt.

Obwohl Heringsdorf/ Ahlbeck als Ganzes bereits eine Oase der Ruhe und Exklusivität darstellt, entfaltet sich hier ein Lebensgefühl, das von diskreter Eleganz und kultureller Vielfalt geprägt ist. Die unmittelbare Nähe zur Ostsee verleiht dem Standort eine unvergleichliche Frische und Weite, die den Alltag mit einer sanften Meeresbrise bereichert. Die Kombination aus historischer Bäderarchitektur und modernen Annehmlichkeiten schafft ein Ambiente, das höchsten Ansprüchen an Stil und Komfort gerecht wird.

In puncto Genuss und Lebensart bietet die Umgebung eine exquisite Auswahl an gastronomischen Highlights: Vom charmanten Wiener Café, das nur wenige Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zum Panorama-Restaurant „La Mer“, das mit seiner eleganten Küche und dem atemberaubenden Meerblick begeistert. Für entspannte Abende laden stilvolle Bars wie Mike’s Kellerkneipe zum Verweilen ein. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Locations, teilweise in nur 3 bis 6 Minuten, ermöglicht ein müheloses Eintauchen in die kulinarische Vielfalt der Region. Kultur- und Freizeitliebhaber schätzen zudem die nahegelegenen Konzertmuscheln und den Musikpavillon, die regelmäßig mit anspruchsvollen Veranstaltungen aufwarten und das gesellschaftliche Leben bereichern.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls von höchster Qualität und komfortabel erreichbar: Moderne Praxen und Apotheken befinden sich in einem Umkreis von wenigen Gehminuten, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die fußläufig erreichbare S-Bahn-Station Seebad Ahlbeck in etwa 13 Minuten, garantiert eine bequeme Mobilität und unterstreicht die Verbindung von Privatsphäre und urbaner Erreichbarkeit.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Exklusivität, Kultur und eine erstklassige Lebensqualität legen, präsentiert sich Heringsdorf als ein unvergleichliches Refugium. Hier verschmelzen Natur, Eleganz und ein lebendiges gesellschaftliches Leben zu

einem harmonischen Ganzen – ein Ort, der nicht nur ein Zuhause, sondern ein Statement von Stil und Lebenskunst ist.

Objektnummer: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

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: 26257475 - 17419 Ahlbeck / Ahlbeck

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