Trassenheide

Schwedenhaus mit sonnigen Garten und Glasveranda

Objektnummer: 26257487



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 141 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1575 m²

Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

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

Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick

Objektnummer	26257487
Wohnfläche	ca. 141 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	530.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie

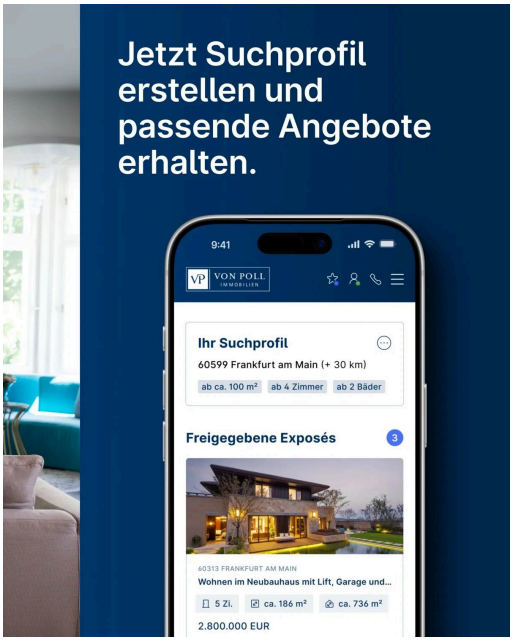




Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie

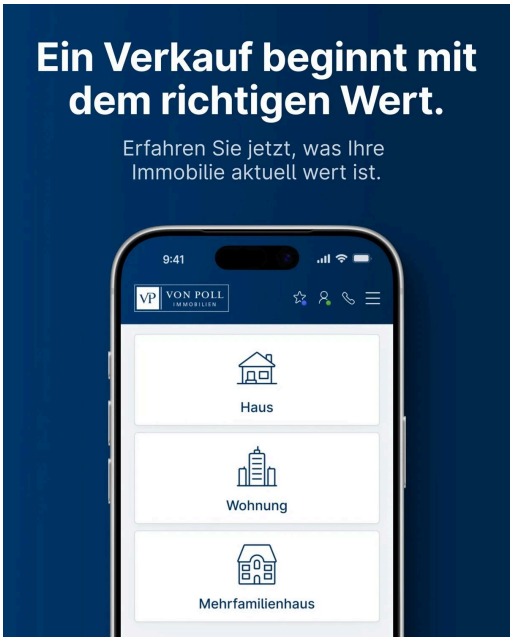




Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Ein erster Eindruck

Nordische Gelassenheit, ein großzügiges Grundstück und die Frische der vergangenen Jahre prägen dieses Schwedenhaus aus dem Jahr 1994. Auf ca. 141 m² Wohnfläche bietet das Einfamilienhaus fünf Zimmer, drei Schlafzimmer, ein Büro/Gästezimmer und zwei moderne Bäder. Es liegt auf einem ca. 1.575 m² großen Grundstück und zeigt sich ruhig, gepflegt und modernisiert mit Blick auf Alltag, Komfort und Beständigkeit.

Die untere Etage wirkt hell, klar und spürbar erneuert. Im Zuge der großen Sanierung 2020 wurden die Böden komplett neu gefliest, Tapeten und Malerarbeiten frisch ausgeführt und auch die Fenster einbezogen. Abgehängte Decken mit integrierten Spots sorgen für ein zeitgemäßes Lichtbild.
Im Hauswirtschaftsraum schafft ein eigens für den Raum gebauten Schrank Ordnung dort, wo man sie im täglichen Betrieb besonders schätzt.
Im Zuge der großen Modernisierung wurden im Badezimmer Waschtisch, WC und Dusche erneuert.
Die moderne Einbauküche präsentiert sich in zeitgemäßen Design und ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet. Dank der großzügigen Fensterflächen wird der Raum mit viel Tageslicht geflutet und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss setzt sich der gepflegte Eindruck angenehm fort. Neuer Teppich, frische Tapeten und Malerarbeiten bis zu den Fenstern schaffen eine ruhiges, wohnliches Raumgefühl.
Das Badezimmer wurde auch auf dieser Etage vollständig erneuert und ergänzt die drei Schlafräume auf komfortable Weise.
Ein besonderes Highlight ist das separate Ankleidezimmer, das Funktionalität und gehobenen Wohnkomfort auf ideale Weise vereint.

Auch Haustechnik und äußere Hülle wurden konsequent gepflegt. Zentralheizung und Fußbodenheizung sorgen für gleichmäßige Wärme. 2022 erhielt das Haus eine komplette Dachreinigung; Regenrinnen und Fallrohre wurden erneuert, die Fassade vollständig überarbeitet und neu gestrichen. Die Terrasse wurde 2023 komplett neu angelegt und wird von einer Aluminiumüberdachung mit 16 mm Echtglas geschützt. So entsteht ein geschützter Platz im Freien, mit weitem Blick in das große Grundstück.

So steht dieses Haus heute mit einer angenehm klaren Balance da: gewachsen und zugleich erneuert, großzügig und dennoch überschaubar, technisch gepflegt und atmosphärisch warm.

Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Ausstattung und Details

- charmantes Schwedenhaus mit Sonne den ganzen Tag
- große Sanierung im Jahr 2020

untere Etage:

- komplett neu gefliest
- neue Tapeten und Malerarbeiter, inklusive Fenster
- Sensoren für Fußbodenheizung
- Waschbecken, WC und Dusche neu
- Küche komplett neu
- HWR Schrank neu
- Decke abgehangen und Spots integriert, entsprechend neue Verkabelung

obere Etage:

- Teppich neu verlegt
- neue Tapeten und Malerarbeiten inklusive Fenster
- Badezimmer komplett neu
- Dachboden begehbar ausgebaut

2022
- komplette Dachreinigung
- Regenrinnen und Fallrohre neu
- Fassade komplett neu überarbeitet und gestrichen
- Terrassenüberdachung Aluminium mit 16 mm Glas

2023
- die ca. 60 m² große Terrasse komplett neu angelegt

Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

Alles zum Standort

Trassenheide, eingebettet auf der sonnenverwöhnten Insel Usedom, besticht durch seine idyllische Küstenlage und eine harmonische Verbindung von Natur und Lebensqualität. Diese charmante Gemeinde mit weniger als 1.000 Einwohnern bietet eine ruhige, sichere Umgebung, die besonders Familien anspricht, die Wert auf eine naturnahe und erholsame Wohnatmosphäre legen. Trotz der überschaubaren Größe überzeugt Trassenheide mit einer soliden Infrastruktur und einer regionalen Anbindung, die den Alltag angenehm gestaltet und zugleich die Nähe zur Ostsee und den umliegenden Naturschutzgebieten sichert.

Die Lage zeichnet sich durch eine besonders familienfreundliche Umgebung aus, in der auch Kinder unbeschwert aufwachsen können. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie die nahegelegene Piratenbucht und die Piraten-Insel-Usedom, laden zu spielerischen Stunden im Freien ein und fördern eine aktive, gesunde Lebensweise. Sportbegeisterte Familien finden in unmittelbarer Nähe vielfältige Angebote, die Bewegung und Gemeinschaftssinn fördern. Die fußläufig erreichbaren Parks bieten zudem Raum für entspannte Spaziergänge und gemeinsame Familienausflüge in der Natur.

Für Familien mit Kindern ist die Versorgung mit Bildungseinrichtungen in der Umgebung von großer Bedeutung. In etwa 20 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, befinden sich verschiedene Schulen und Kindergärten in Zinnowitz und Karlshagen, die eine hochwertige und vielseitige Bildung gewährleisten. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, darunter Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken, sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl und eine umfassende gesundheitliche Betreuung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Buslinien in nur 6 bis 8 Minuten Fußweg sowie zwei Bahnhöfe in etwa 12 bis 13 Minuten erreichbar, was Familien flexible Mobilität garantiert.

Die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Restaurants und Cafés in fußläufiger Entfernung bereichert das familiäre Lebensgefühl und lädt zu genussvollen Momenten ein. Supermärkte wie Netto sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem Notwendigen für den täglichen Bedarf.

Trassenheide bietet somit ein behütetes und naturnahes Zuhause für alle, die Wert auf eine sichere Umgebung, vielfältige Freizeitangebote und eine verlässliche Infrastruktur legen. Hier verbinden sich Ruhe, Lebensqualität und Gemeinschaft zu einem harmonischen Lebensraum, der den Grundstein für eine glückliche Zukunft legt.

Objektnummer: 26257487 - 17449 Trassenheide

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: 26257487 - 17449 Trassenheide

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