Karlshagen

Reetgedecktes Ferienhaus mit Kiefernschatten und Ostseeluft

Objektnummer: 26257496



KAUFPREIS: 879.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 960 m²

Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

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

Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26257496
Wohnfläche	ca. 125 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	879.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	55.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

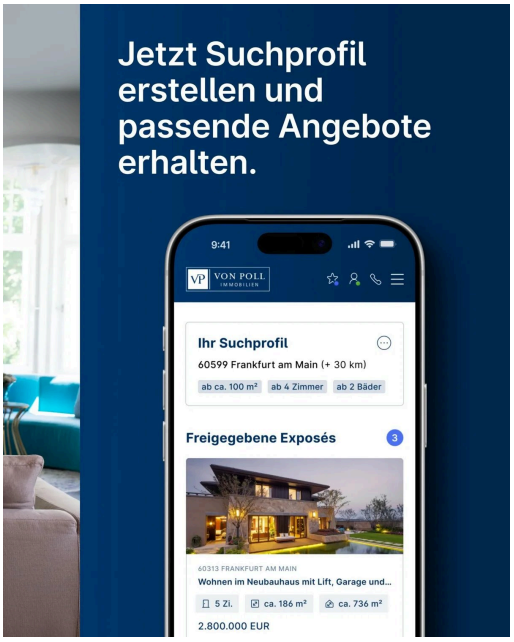
Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

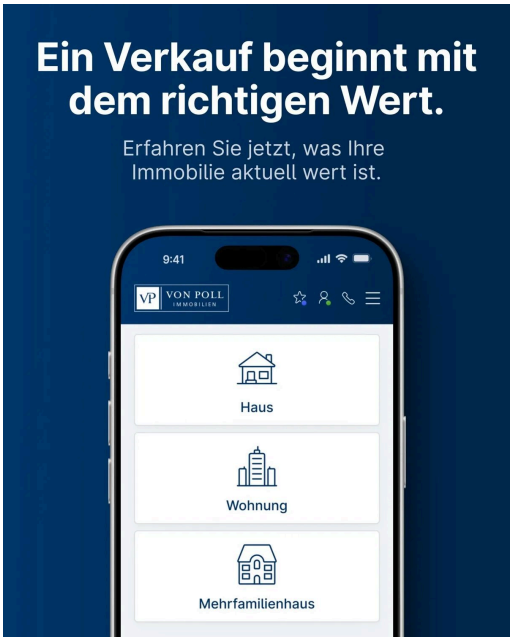
Die Immobilie





Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Die Immobilie



Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Ein erster Eindruck

In einem Ferienwohngebiet, dort wo der Weg zum Strand fast schon zum täglichen Ritual wird, steht dieses Reetdachhaus mit einer angenehm gelassenen Ostsee-Präsenz. Nur etwa 500 Meter trennen es vom Wasser, und doch liegt es auf einem rund 960 m² großen Grundstück mit stillen Gartenmomenten, alten Kiefern und schattigen Plätzen. Die Konzertmuschel und zahlreiche Restaurants sind in wenigen Minuten zu Fuß erreicht.

Das 2014 fertiggestellte Haus wurde 2021 umfassend renoviert und zeigt sich heute modern, gepflegt und mit gehobener Ausstattung. Auf ca. 125 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.
Der Wohn-Essbereich öffnet sich mit bodentiefen Fenstern zum Garten und fängt das Licht großzügig ein. Hier treffen Kaminfeuer, maritime Einrichtung und klare Behaglichkeit aufeinander.
Die Fußbodenheizung sorgt in der kühleren Jahreszeit für gleichmäßige Wärme, während der Kamin dem Raum eine ruhige, beinahe nordische Tiefe gibt.

Die große Terrasse erweitert das Wohnen nach draußen. Mit rund 60 m² ist sie nicht nur ein Platz für Frühstück in der Morgensonne, sondern auch für lange Sommerabende. Im Garten finden sich gemütliche Sitzplätze unter den alten Bäumen, die an warmen Tagen angenehmen Schatten spenden. Die Bewässerung der Gartenanlage erfolgt über eine eigene Grundwasserentnahme und ermöglicht eine wirtschaftliche Pflege der Außenanlagen.

Auch die praktischen Details sind durchdacht und zeitgemäß. Ein Glasfaseranschluss bindet das Haus zuverlässig an die digitale Welt an, Mückenschutz an den Fenstern lässt die frische Küstenluft unbeschwert herein. Der Hauswirtschaftsraum ist mit Waschmaschine und Trockner ausgestattet. So entsteht ein Ferienhaus, das nicht nur saisonal funktioniert, sondern das ganze Jahr über souverän und komfortabel bleibt.

Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Ausstattung und Details

- Standort: beliebtes Ferienwohngebiet, nur ca. 500 Meter zum Strand
- die Konzertmuschel sowie eine Vielzahl an Restaurants bequem in wenigen Gehminuten erreichbar
- im Jahr 2021komplett renoviert
- Kamin im Wohn- Essbereich
- lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich, dank bodentiefer Fenster
- eine ca. 60 m² große Terrasse
- maritime Einrichtung/Ausstattung
- ostseetypische Reetdacheindeckung
- Glasfaseranschluss
- Mückenschutz an den Fenstern
- HWR mit Waschmaschine und Trockner
- gemütliche Sitzmöglichkeiten im Garten
- Brunnen im Garten sorgt für die Bewässerung
- alte Kiefern im Garten sorgen für genügend schattige Plätzchen
- die jährliche Gebühr für Verwaltung und Pflege der Gemeinschaftsflächen beträgt ca. 320,00 €
- Ferienhaus, kein Erstwohnsitz möglich

Objektnummer: 26257496 - 17449 Karlshagen

Alles zum Standort

Karlshagen, ein malerischer Küstenort auf der Insel Usedom, besticht durch seine exklusive Lage am Meer und seinen unvergleichlichen Resort-Charakter. Die Stadt vereint auf einzigartige Weise Ruhe und Eleganz mit einer hochwertigen Infrastruktur, die den anspruchsvollen Lebensstil einer erlesenen Klientel perfekt ergänzt. Hier eröffnet sich ein Lebensgefühl, das von maritimem Flair und einer harmonischen Verbindung aus Natur und Kultur geprägt ist – ideal für Kenner, die Wert auf Prestige und diskrete Exklusivität legen und auf der Suche nach einer erstklassigen Ferienimmobilie oder einem stilvollen Zweitwohnsitz sind.

Die unmittelbare Umgebung von Karlshagen bietet eine Vielzahl an erlesenen Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in dieser Küstenregion bereichern. Nur wenige Gehminuten entfernt laden gepflegte Parks und stilvolle Spielplätze zu entspannten Stunden im Grünen ein, während vielfältige Sportangebote für eine aktive und gesunde Lebensweise sorgen. Kulturinteressierte genießen die nahegelegene Konzertmuschel, die mit ihrem maritimen Ambiente exklusive Veranstaltungen und musikalische Highlights präsentiert. Für kulinarische Genüsse sorgt eine Auswahl exquisiter Restaurants und charmante Cafés, die mit regionaler und internationaler Küche sowie stilvollen Bars zum Verweilen einladen – alles bequem in 3 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Karlshagen in nur 9 Minuten zu Fuß, ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Kultur- und Genussregionen Usedoms. Diese Kombination aus Privatsphäre, maritimer Eleganz und einem vielfältigen Angebot an hochwertigen Freizeit- und Genussmöglichkeiten macht Karlshagen zu einem begehrten Refugium für anspruchsvolle Genießer, die das Besondere suchen und schätzen.

Für Liebhaber luxuriösen Küstenlebens ist Karlshagen somit ein Ort, der nicht nur durch seine exklusive Lage, sondern auch durch sein facettenreiches und stilvolles Lebensumfeld überzeugt – ein wahrhaft privilegierter Rückzugsort und eine perfekte Wahl für eine exklusive Ferienimmobilie oder einen repräsentativen Zweitwohnsitz an der Ostsee.

Objektnummer: 26257496 - 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: 26257496 - 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