Zirchow

Modernes 3- Zi. Apartment mit Rooftop-Sauna u. Gym

Objektnummer: 26257502



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

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

Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Auf einen Blick

Objektnummer	26257502
Wohnfläche	ca. 87 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	01.02.2031
Befeuerung	Blockheizkraftwerk

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	50.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Die Immobilie





Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

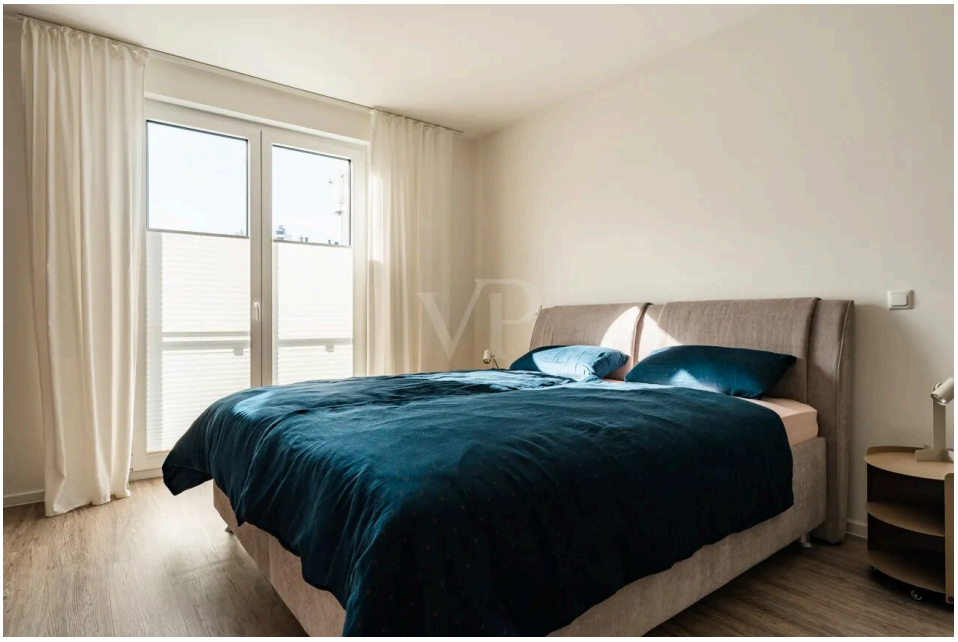
Die Immobilie

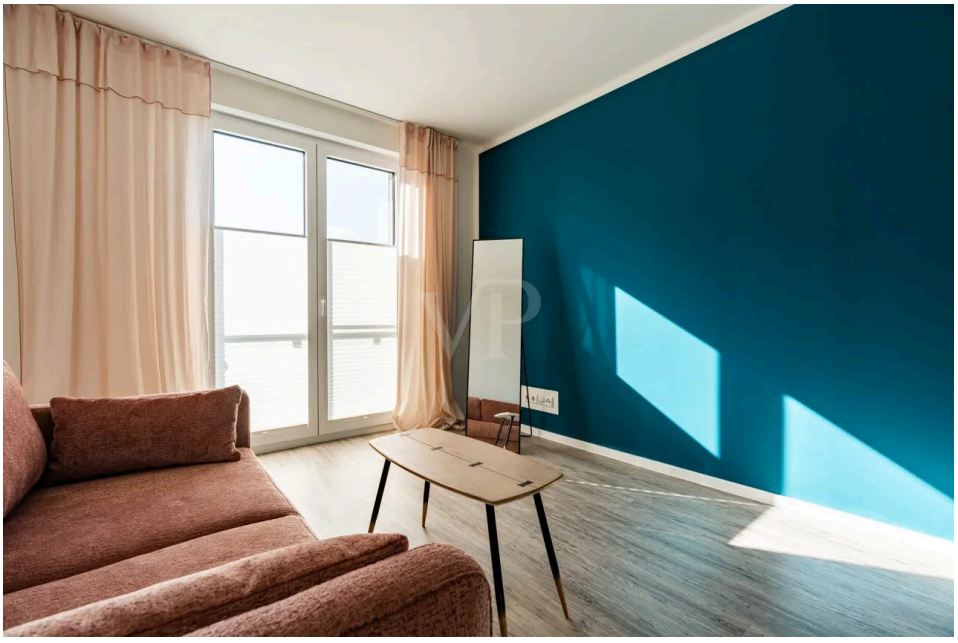




Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Die Immobilie





Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Die Immobilie





Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Die Immobilie

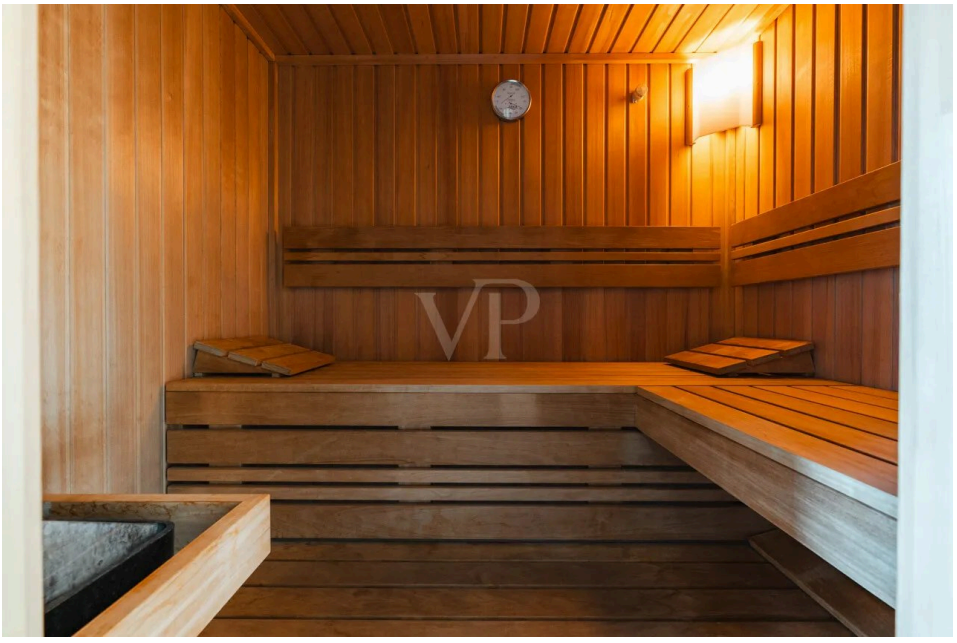




Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Die Immobilie

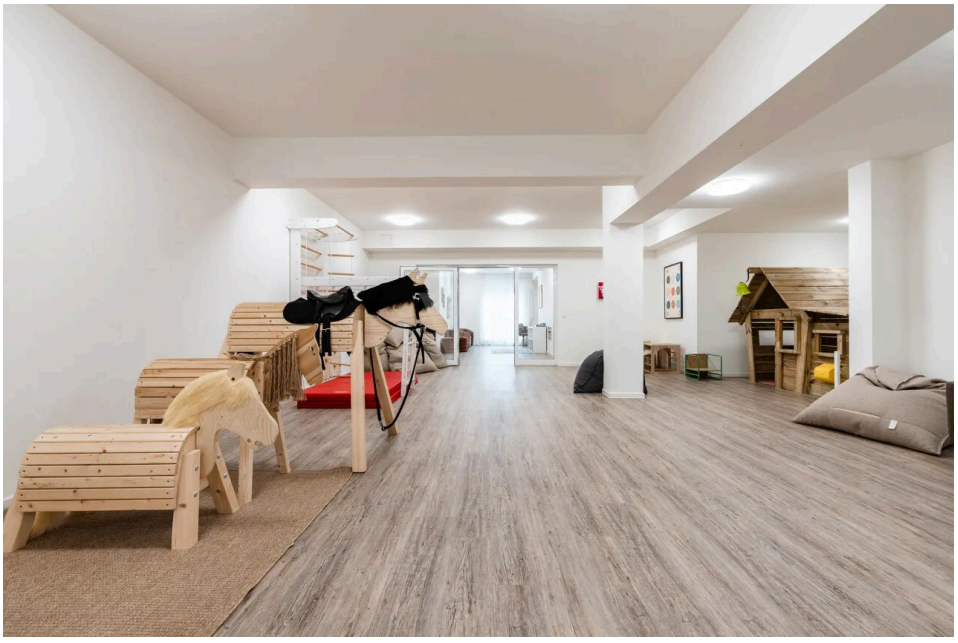




Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Die Immobilie





Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Die Immobilie





Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

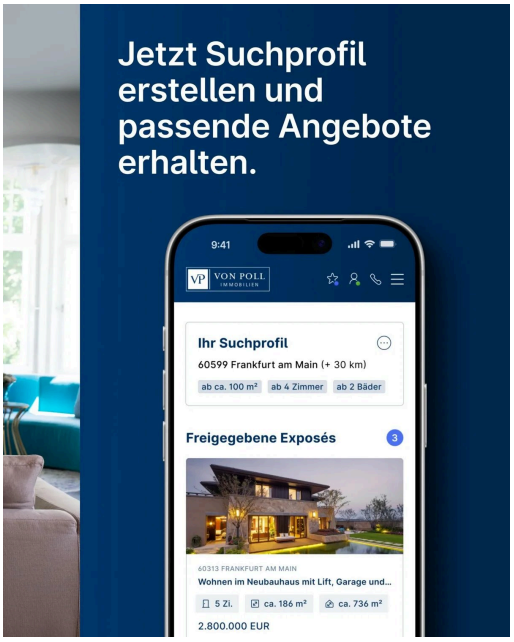
Die Immobilie





Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

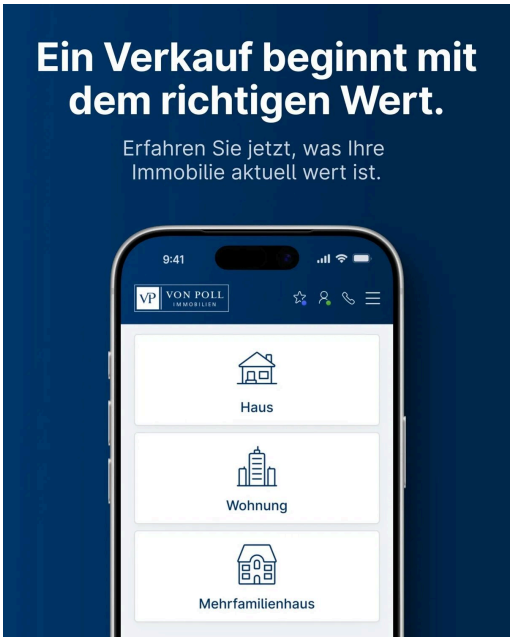
Die Immobilie





Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Die Immobilie



Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Ein erster Eindruck

Kiefern säumen den Weg zur modernen Wohnanlage, in der diese neuwertige Wohnung seit ihrer Fertigstellung 2023 behutsam bewohnt und gepflegt wurde. Der Charakter des Hauses spiegelt Ruhe und Entspannung wider, während jeder Schritt durch die lichtdurchfluteten Räume das Gefühl vermittelt, angekommen zu sein. Schon im Entrée macht sich die wohltuende Fußbodenheizung bemerkbar, ein angenehmer Komfort, der sich durch jedes Zimmer zieht.

Der offene Wohn- und Essbereich wird von einer geschmackvollen Möblierung geprägt, die im Kaufpreis inbegriffen ist. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten lädt dazu ein, regionale Spezialitäten gemeinsam zuzubereiten, während vom Sofa aus der Blick durch die bodentiefen Fenster nach Süden auf den Balkon fällt. Hier lässt sich die Sonne bis in die Abendstunden genießen, der Blick schweift in Richtung Stettiner Haff.
Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit einer entspannten Atmosphäre, jedes Detail wirkt durchdacht und frisch. Zwei elegante Bäder sorgen für Privatsphäre auch mit Gästen.
Stilvolle Fliesen und pflegeleichte Vinylböden unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck.

Der Aufzug bringt einen bequem auch in das Dachgeschoss, wo der Wellnessbereich der Wohnanlage wartet. Hier entfaltet sich der Gedanke an Urlaub und Erholung: Saunen, ein gemütlicher Ruheraum mit Liegen und die begrünte, sonnige Dachterrasse, von der sich die umliegenden Wälder und das Glitzern des Haffs beobachten lassen. Nach einem Tag am Wasser oder einer Radtour durch die Umgebung findet man hier einen Ort zum Durchatmen und Loslassen.
Im Untergeschoss lädt ein großzügiges Fitnessstudio ein, aktiv zu werden. Kinder entdecken den Kletterbereich sowie Soft-Bausteine und andere Spielmöglichkeiten. Für gesellige Stunden sorgen Billard, Tischtennis und Air-Hockey. Eine Lounge-Zone mit Einbauküche und ausreichend Platzangebot für gesellige Familienabende runden das gemeinschaftliche Angebot ab.
Fahrräder können sicher im großen Abstellraum im Erdgeschoss untergebracht werden.

Komfort zeigt sich auch in den Details: Elektrische Rollläden, ein bereits vorbereiteter Kaminofen-Anschluss für kühle Abende, Waschmaschinenanschluss in der Wohnung, ein eigener PKW-Stellplatz direkt am Haus sowie ein separater Abstellraum auf der Etage. Die Wohnung ist sofort nutzbar, ohne laufende Mietverträge oder Verpflichtungen. Wer hier verweilt, spürt die Leichtigkeit eines entspannten Aufenthalts, egal ob für den spontanen Wochenendtrip oder als Urlaubs-Rückzugsort.

Das Leben im Kiefernhain verbindet modernen Komfort mit dem Gefühl, jederzeit Urlaub zu machen.

Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Ausstattung und Details

- neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung (Fertigstellung 2023)
- die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand, sie wurde vom Eigentümer stets selbst genutzt und nicht vermietet
- Lage in einer modernen Wohnanlage „Im Kiefernhain“
- bequem zu erreichen über einen Personenaufzug
- Baugebiet für touristische Nutzung/Ferienvermietung zugelassen
- es bestehen keine Verträge mit Vermietungsagenturen, die Wohnung kann vom Erwerber sofort genutzt werden
- Energieeffizient (Klasse B, Endenergiebedarf 50,6 kWh/(m²·a), Blockheizkraftwerk)

Wohnungsausstattung & Highlights:

- die komplette, hochwertige und sehr geschmackvolle Möblierung ist im Kaufpreis enthalten
- moderne Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten im offenen Koch-/Essbereich
- gemütlicher Südwest-Balkon mit Blick in Richtung des Stettiner Haff
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- komfortable elektrische Rollläden
- Kaminofen-Anschluss im Wohnbereich bereits vorbereitet
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung vorhanden
- pflegeleichte Bodenbeläge (Fliesen und Vinyl)
- eigener PKW-Stellplatz und zusätzlicher Abstellraum auf der Etage
- exklusive Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnanlage:

ein Wellnessbereich im DG: Saunen, Ruheraum mit Liegen sowie eine sonnige Dachterrasse mit Ausblick in die Natur und das Stettiner Haff

Freizeitbereich im Souterrain:

- Fitnessraum mit hochwertigen Markensportgeräten, darunter verschiedene Cardiogeräte, Kraftstationen und Hantelbänke
- großer Indoor- Kinderspielbereich (Kletterwand, Soft-Bausteine), Lounge-Zone, Billard, Tischtennis, Air-Hockey und Tischkicker, lassen selbst an "Schlechtwettertagen" keine Langeweile aufkommen
- großer Fahrradabstellraum im Erdgeschoss

Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

Alles zum Standort

Eingebettet in die idyllische Natur des Usedomer Achterlandes offenbart Zirchow einen unvergleichlichen Charme, der den Alltagsstress im Handumdrehen vergessen lässt. Hier, wo das Stettiner Haff sanft an das grüne Ufer trifft, verbindet sich wohltuende Entschleunigung mit der lebendigen Eleganz der nahegelegenen Kaiserbäder Ahlbeck, Heringsdorf und Bansin. Die Wohnung liegt inmitten eines ausgewiesenen, reinen Ferienwohngebiets, ein Garant für private, ungestörte Momente und eine rundum auf Erholung ausgerichtete Nachbarschaft.
Direkt vor der Haustür erstreckt sich ein Paradies für Naturgenießer und Aktivurlauber. Das gut ausgebaute Rad- und Wanderwegenetz führt entlang maritimer Schilfgürtel und verträumter Fischerdörfer, während der nahegelegene Golfplatz Baltic Hills Sportenthusiasten auf ein erstklassiges Green einlädt. Die breiten, feinsandigen Ostseestrände und die berühmte Bäderarchitektur sind nur eine kurze, entspannte Fahrt entfernt und bieten das perfekte Kontrastprogramm zu den friedlichen Abendstunden am Haff.
Durch die hervorragende Erreichbarkeit ist dieser Standort nicht nur ein magischer Anziehungspunkt für Feriengäste aus aller Welt, sondern auch der ideale, wertstabile Zweitwohnsitz für alle, die ein persönliches Stück Usedomer Lebensqualität ihr Eigen nennen möchten.

Objektnummer: 26257502 - 17419 Zirchow

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: 26257502 - 17419 Zirchow

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