Heringsdorf

# Sonnige Eigentumswohnung für Kapitalanleger

*Objektnummer: 26257504*



KAUFPREIS: 157.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m$^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf


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

Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26257504 |
| Wohnfläche | ca. 59 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1977 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 157.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 03.06.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 73.2 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 1977 |

Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

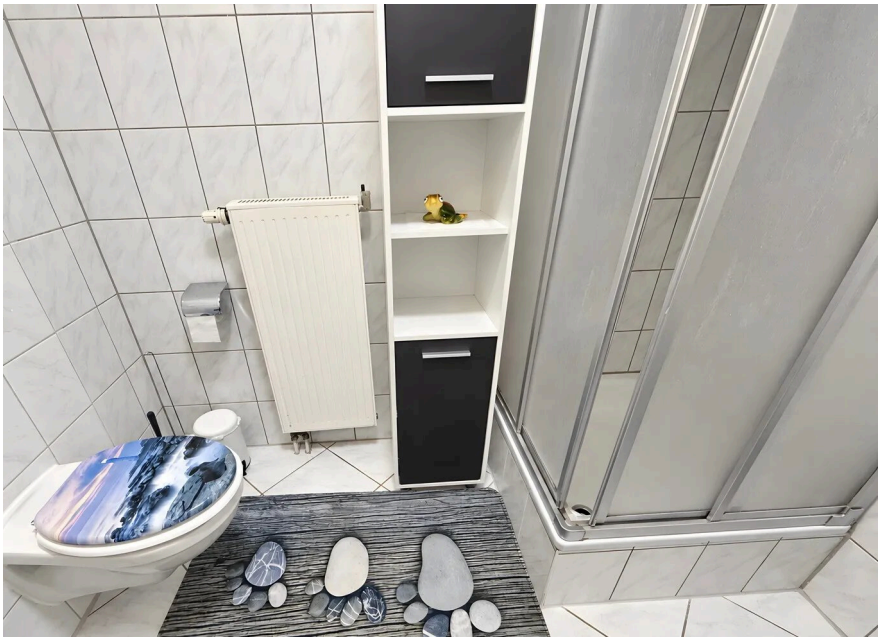
# Die Immobilie





Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

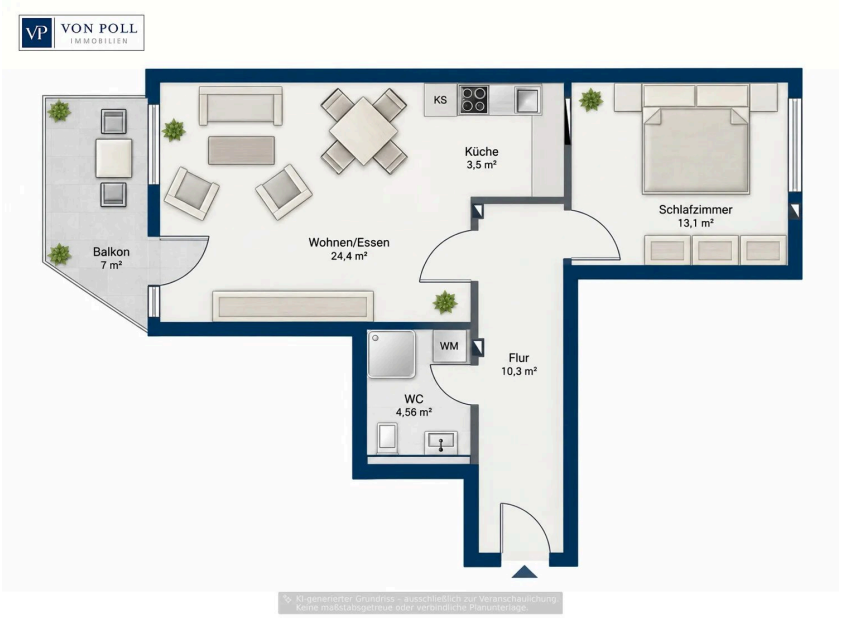
# Die Immobilie





Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten der Wohnung empfängt einen die angenehme Klarheit eines durchdachten Zuhauses. Der Flur öffnet sich mit großzügigem Schnitt und vermittelt sofort das Gefühl von Raum und Übersicht. Weiße Wände und helle Bodenfliesen sorgen für einen freundlichen Auftakt und begleiten den Besucher in Richtung Wohnbereich.

Das Wohnzimmer lebt von seinem offenen Charakter und dem natürlichen Tageslicht, das durch das große Fenster und die Balkontür den Raum durchflutet. Hier verbinden sich Alltag und Entspannung auf unkomplizierte Weise. Die Einbauküche in hellem Holz fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen oder ein spontanes Frühstück am Esstisch. Der Blick reicht direkt hinaus auf den überdachten Balkon mit farbigen Sichtschutzelementen, der an wärmeren Tagen wie ein zusätzlicher Raum wirkt, ein Platz, an dem man morgens die ersten Sonnenstrahlen genießt oder abends zur Ruhe kommt. Die umliegenden Gebäude strukturieren das Umfeld, während im Hintergrund das Grün der Bäume für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Im Schlafzimmer dominiert eine ruhige, behagliche Stimmung. Die Kombination aus warmem Holzfußboden, einer tiefroten Akzentwand und lichtdurchlässigen Vorhängen schafft eine geborgene Stimmung, die zur Entspannung einlädt. Der großzügige Kleiderschrank nimmt alles auf, was im Alltag schnell griffbereit sein soll, während das Fenster für natürliches Licht sorgt, das den Raum am Tag belebt.

Das Badezimmer überzeugt mit großformatigen, weißen Fliesen, die den Raum optisch vergrößern und für eine frische, saubere Anmutung sorgen. Die Ausstattung ist gepflegt und funktional gewählt, alles wirkt aufgeräumt und einladend.

Die Wohnung ist insgesamt hell, offen und gepflegt. Die Kombination aus zeitloser Substanz und wohldosierten Farbakzenten macht sie zu einem Ort, an dem man ankommen möchte. Die gelungene Verbindung von Privatsphäre und offenen Lebensbereichen prägt das Wohngefühl und lässt Raum für den eigenen Stil. Wer Wert auf eine solide, angenehme Wohnatmosphäre legt, findet hier eine Wohnung, die von Licht, Klarheit und Alltagstauglichkeit geprägt ist, und die dazu einlädt, sie Tag für Tag mit Leben zu füllen.

Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Alles zum Standort

Ahlbeck ist eine der attraktivsten Lagen auf der Insel Usedom und verbindet die Nähe zur Ostseeküste mit dem besonderen Charme eines gewachsenen Urlaubsortes. Die Umgebung ist geprägt von einer ansprechenden Mischung aus gepflegter Bebauung, maritimer Atmosphäre und der reizvollen Landschaft der Insel. Der feinsandige Ostseestrand, die historische Seebrücke sowie die Strandpromenade sind je nach genauer Lage bequem erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und erholsame Stunden am Meer. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die Verbindung zu den benachbarten Kaiserbädern Heringsdorf und Bansin sowie die Nähe zur polnischen Grenze unterstreichen die Attraktivität des Standorts.

Aus Sicht von Eigennutzern bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Menschen, die das Leben an der Ostsee mit Erholung, Natur und einer hohen Freizeitqualität verbinden möchten. Ob als dauerhafter Wohnsitz, Zweitwohnsitz oder persönlicher Rückzugsort – Ahlbeck ermöglicht eine besondere Kombination aus maritimem Lebensgefühl und der Infrastruktur eines etablierten Seebades. Die Nähe zum Strand und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen den Standort insbesondere für Paare, Familien und Ruhesuchende interessant.

Aus Sicht von Kapitalanlegern bietet die Lage am Dünenweg interessante Rahmenbedingungen für eine immobilienwirtschaftliche Betrachtung. Ahlbeck zählt zu den bekannten Urlaubsdestinationen auf Usedom und profitiert von seiner touristischen Ausstrahlung, der Nähe zum Ostseestrand und der Einbindung in die Kaiserbäderregion. Diese Standortmerkmale können die Nachfrage nach langfristig vermietbarem Wohnraum unterstreichen. Der Dünenweg bietet damit eine interessante Grundlage für Anleger, die Wert auf eine attraktive Küstenlage und langfristige Standortqualität legen.

Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# Sonstige Angaben

FINANZIERUNG
Über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE bieten wir Ihnen maßgeschneiderte
Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten sowie
ausgesuchte Versicherungsdienstleistungen an. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen
unverbindlichen Termin für Ihren persönlichen Finanzierungs-Check mit VON POLL FINANCE
und schaffen Sie sich einen Beratungsvorsprung auf dem Weg zu Ihrer Immobilie. Profitieren
Sie dabei von der VON POLL FINANCE Zertifizierung, Top-Konditionen und einer umfassenden
Beratung nach DIN 77230. Mehr Informationen auch unter www.von-poll-finance.de.
MAKLERCOURTAGE
Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt bei Abschluss des Kaufvertrages:
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages. Die von Poll
Immobilien GmbH hat mit dem Verkäufer in gleicher Angelegenheit ebenfalls eine
Maklerprovision in vorgenannter Höhe vereinbart.
HINWEIS
Sämtliche Informationen einschließlich des Objektnachweises der von Poll Immobilien GmbH
sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist ausdrücklich untersagt, die
Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung der von Poll Immobilien GmbH an Dritte
weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen, und schließt der Dritte oder eine andere Person,
an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist
der Kunde verpflichtet, der von Poll Immobilien GmbH die vertraglich vereinbarte
Maklerprovision zu entrichten. Die von Poll Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihr
weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer/Vermieter stammen und von der von Poll
Immobilien GmbH nicht auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden,
diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Die von Poll Immobilien GmbH

leitet diese
Informationen hier nur an den Käufer/Mieter weiter und übernimmt für deren Richtigkeit keine
Haftung.

Objektnummer: 26257504 - 17424 Heringsdorf

# 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