Usedom / Karnin

Konvolut aus Haupthaus, Seminarhaus und Gästebungalow

Objektnummer: 26257519



KAUFPREIS: 360.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3574 m²

Objektnummer: 26257519 - 17406 Usedom / Karnin

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

Objektnummer: 26257519 - 17406 Usedom / Karnin

Auf einen Blick

Objektnummer	26257519
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 55 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26257519 - 17406 Usedom / Karnin

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergie-verbrauch	303.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.05.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26257519 - 17406 Usedom / Karnin

Ein erster Eindruck

Dieses einzigartige Angebot umfasst gleich drei Gebäude: Ein großzügiges Haupthaus mit vier Schlafzimmern, Sauna und Wintergarten, ein gemütliches Gartenhaus, ausgebaut als Ein-Raum-Apartment sowie ein vielseitig nutzbares Yogahaus bzw. Seminarhaus mit großem Seminarraum, Küche und Duschbad.

Haupthaus (ca. 140 m²):
Das Haupthaus besitzt eine massive Bausubstanz. Im Jahr 2017 erfolgte eine vollständige Innensanierung. Dabei wurden die Elektrik, die Sanitäranlagen, die Heizung, die Türen, die Bäder und die Fenster erneuert. Zusätzlich wurde das Obergeschoß von innen gedämmt. Im Jahr 2019 kamen neue Fensterläden hinzu. Alle Fenster sind zudem mit einem Insektenschutz ausgestattet.

Ausstattung:
Heizung: Gasetagenheizung über einen im Erdreich versenkten Tank sowie zwei zusätzliche Kaminöfen
Sanitär: neue Biokläranlage aus dem Jahr 2017
Wasser: ein eigener Brunnen für die Gartenbewässerung wurde 2020 installiert
Internet: Glasfaseranschluss liegt an
Wellness: ein Saunaraum befindet sich direkt neben dem Hauptbadezimmer

Raumaufteilung
Erdgeschoß: Ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer, ein Kaminzimmer, eine Küche, ein großes Hauptbadezimmer mit bodengleicher Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, Toilette und Tageslicht, eine Sauna sowie ein separates Gäste-WC. Ein ca. 16 m² großer Wintergarten mit angrenzender Terrasse.
Obergeschoß: zwei Schlafzimmer und ein weiteres kleineres Duschbad mit WC,
Dank der guten Raumaufteilung mit insgesamt vier Schlafzimmern eignet sich das Haus ideal für Familien oder als Feriendomizil für größere Gruppen.

Nebengelasse:

Das Yogahaus (ca. 50 m²):
Dieses Gebäude wurde im Jahr 2020 saniert und bietet circa 45 Quadratmeter Nutzfläche.
Ausstattung: Ein großer Seminarraum mit lichtdurchfluteten, bodengleichen Fenstern und Blick in den Garten, eine kleine Küche sowie ein Duschbad mit WC.
Technik: Das Haus verfügt über eine gute Dämmung, ein neues Dach, eine neue Elektrik, eine Elektroheizung sowie eine Pelletsheizung.

Das Gartenhäuschen/Gästebungalow (ca. 18 m²)

Ausstattung: Ein gemütlicher Raum mit einem Doppelbett, einer Miniküche und einem eigenen Duschbad mit WC.

Weitere Außenanlagen
- eine Doppelgarage mit Straßenzugang
- ein Doppelcarport auf dem Grundstück
- ein großer Unterstand für Kaminholz und Gartengeräte
- ein großer, abschließbarer Schuppen
- alle Nebengelasse erhielten im Jahr 2020 ein neues Blechdach.

Grundstück und Außenbereich:
Das weitläufige Grundstück misst 3.574 Quadratmeter. Es begeistert mit einem alten Obstbaumbestand, zwei kleinen Teichen, einer großzügigen Terrasse sowie einer Feuerstelle.

Das Objekt wurde zuletzt erfolgreich als Ferienobjekt und Seminarhaus genutzt und erzielt sehr gute Bewertungen auf den gängigen Portalen. Die Häuser, mit Ausnahme das Yogahaus, sind vollständig eingerichtet. Bei Bedarf ist eine nahtlose Weitervermietung möglich.

Objektnummer: 26257519 - 17406 Usedom / Karnin

Ausstattung und Details

Das Haupthaus sowie die Nebengebäude überzeugen durch eine gehobene, gepflegte Ausstattung. Das geräumige Hauptbad im Erdgeschoss verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine Badewanne, Doppelwaschtische und Tageslicht, ergänzt durch ein separates Gäste-WC und ein zweites Duschbad im Obergeschoss. Für wohlige Wärme sorgen eine gasbetriebene Zentralheizung (Flüssiggas mit unterirdischem Tank) sowie zwei Kaminöfen im Haupthaus. Das Seminarhaus wird zusätzlich über einen Pelletofen und Elektroheizung temperiert.
Zur technischen Infrastruktur gehören moderne Fenster mit Insektenschutz und Fensterläden, ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet sowie eine hauseigene biologische Kläranlage. Ein eigener Brunnen unterstützt die Gartenbewässerung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, ein Doppelcarport sowie geräumige Schuppen für Kaminholz und Gartengeräte.

Objektnummer: 26257519 - 17406 Usedom / Karnin

Alles zum Standort

Karnin ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Usedom im Süden der Insel Usedom und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage sowie seine besondere historische Bedeutung. Eingebettet zwischen dem Stettiner Haff und weitläufigen Wiesen- und Waldlandschaften bietet Karnin ein hohes Maß an Lebensqualität für Naturliebhaber, Erholungssuchende und Wassersportbegeisterte.

Überregional bekannt ist der Ort durch die historische Hubbrücke Karnin, ein eindrucksvolles Wahrzeichen der ehemaligen Eisenbahnverbindung zwischen dem Festland und der Insel Usedom. Die reizvolle Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Bootsausflügen ein. Der nahegelegene Naturraum mit seiner artenreichen Flora und Fauna macht die Region besonders attraktiv für Vogelbeobachter und Ruhesuchende.

Die Kaiserbäder sowie die feinsandigen Ostseestrände sind mit dem Auto in kurzer Zeit erreichbar und bieten ein vielfältiges Freizeit-, Gastronomie- und Kulturangebot. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Orten und sind bequem erreichbar.

Dank der guten Anbindung an das Festland sowie der Kombination aus ruhiger Wohnlage, maritimem Flair und naturnaher Umgebung eignet sich Karnin sowohl als dauerhafter Wohnsitz als auch als attraktiver Ferien- oder Zweitwohnsitz. Die einzigartige Lage zwischen Wasser, Natur und Geschichte verleiht dem Ort einen besonderen Charme und macht ihn zu einem begehrten Standort auf der Insel Usedom.

Objektnummer: 26257519 - 17406 Usedom / Karnin

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: 26257519 - 17406 Usedom / Karnin

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