

Karlshagen

# Reetdach- Ferienhaus hinter den Dünen

**CODICE OGGETTO: 24257372**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 810.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24257372	Prezzo d'acquisto	810.000 EUR
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	2010		
Garage/Posto auto	3 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	27.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



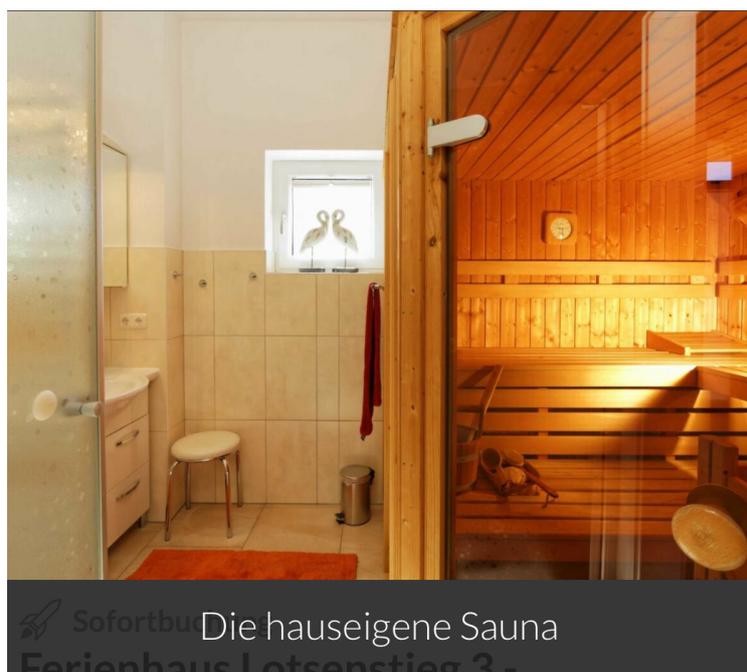
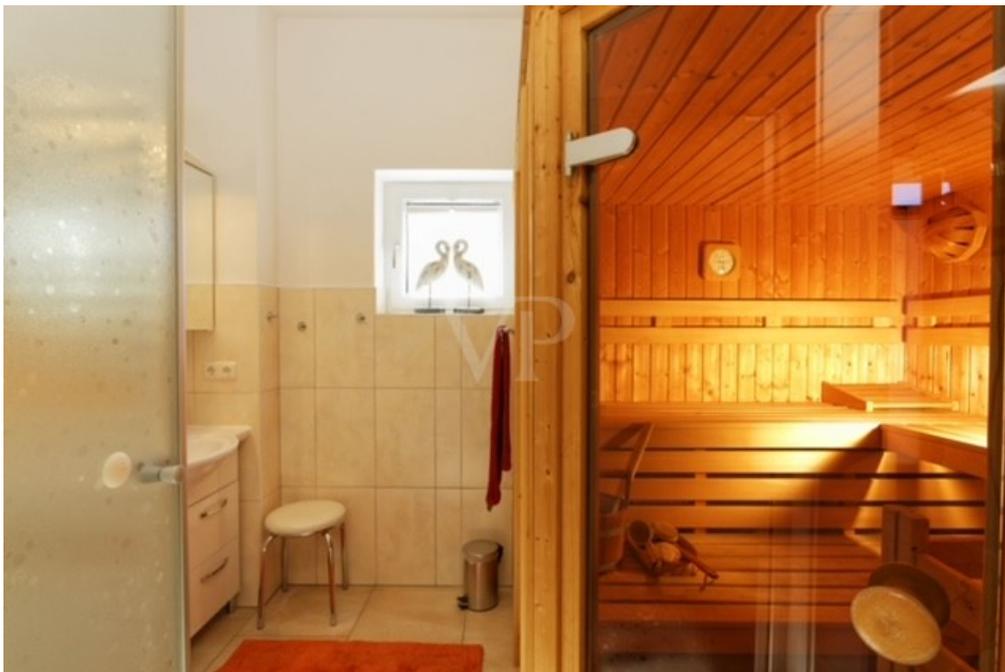
CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



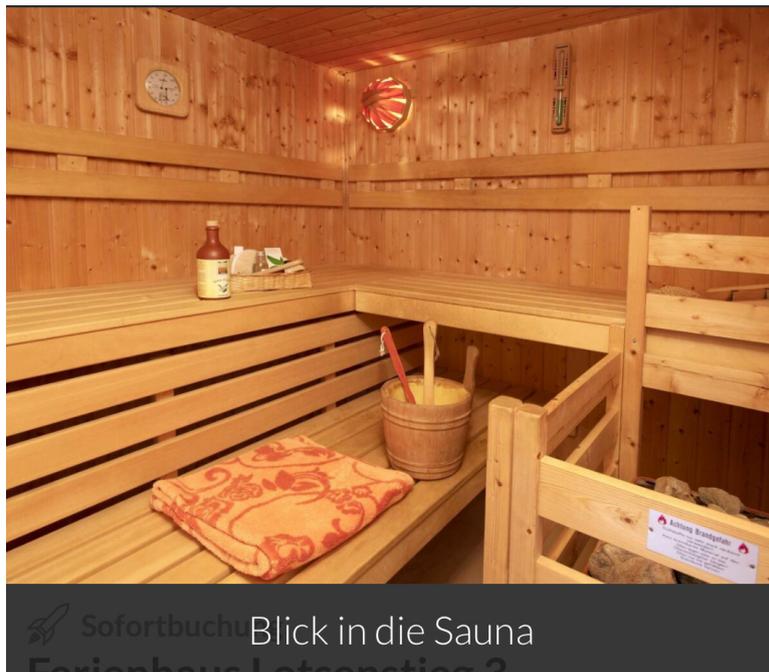
CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



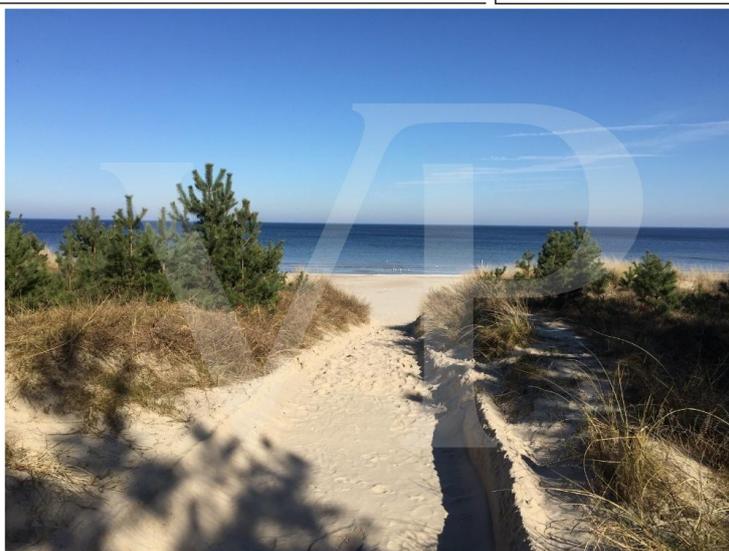
Sofortbuchung Blick in die Sauna  
Ferienhaus Letzensties 2



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



**Wir zeigen Ihnen,  
warum sich ein  
Immobilienkauf auf der  
Sonneninsel Usedom  
lohnt.**

CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### GUTSCHEIN

für eine unverbindliche Bewertung Ihrer Immobilie.  
Mehr Informationen unter:  
038371 - 55 306 0 oder per E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

#### KOSTENFREIE IMMOBILIENBEWERTUNG

Für Sie als Eigentümer ist es wichtig, den Wert Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung zu kennen – unabhängig davon, ob Sie tatsächlich über einen Verkauf oder eine Vermietung nachdenken. Unsere erfahrenen Kollegen und qualifizierten Immobilienberater (IHK, PersCert® und WertCert®) stehen

Ihnen für eine kostenfreie Einschätzung des aktuellen Marktwerts Ihrer Immobilie gern zur Verfügung. Diesen individuellen Service bieten wir Ihnen an allen unseren Standorten in Deutschland, Österreich, der Schweiz und auf Mallorca.



CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà

### ROBINSON-SAFARI

Ein Unternehmen der  
Immobilien GST  
Insel Usedom/Greifswald  
Inh. Jörg Stempner  
Hauptstraße 10 · 17449 Karlshagen



+ 49 176 32594989

info@robinson-safari.de



**Alle Touren als Gutschein erhältlich!**

Weihnachten · Geburtstage · Events · individuell



VP
UNSERE LEISTUNGEN

IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Bestens aufgestellt: bundesweites Netzwerk freundlicher und kompetenter Immobilienmakler mit weitreichendem Erfahrungsschatz
- Immer up to date: hauseigene Research-Abteilung für tagesaktuelle Marktdaten
- Das Beste für Ihr Bestes: professioneller und diskreter Immobilienbewertungsservice durch unsere hervorragend ausgebildeten Immobilienmakler
- Auf starke Werte setzen: Alle VON POLL IMMOBILIEN Mitarbeiter unterzeichnen unseren Verhaltenscodex (Code of Ethics), der ein stets vorbildliches Verhalten gegenüber Kunden, Mitarbeitern und Dritten voraussetzt
- Immer für Sie da: persönlicher Ansprechpartner, der Sie über den aktuellen Status der Vermarktungsaktivitäten auf dem Laufenden hält
- Quantität und Qualität: großer Kundenkreis mit vielen vorgemerkten und persönlich bekannten Interessenten, dem Ihre Immobilie gezielt präsentiert wird
- Starker Auftritt: professionelle Präsentation Ihrer Immobilie (Fotos, Texte, Videoclips, Luftbildaufnahmen etc.)
- Ihre Immobilie in Bestform: Unterstützung bei der richtigen Vorbereitung Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung für Fotoaufnahmen ebenso wie für Besichtigungstermine
- Am Puls der Zeit: Unsere Experten beraten Sie bei der Erstellung oder Beantragung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises




CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà

### UNSERE LEISTUNGEN



#### IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hausene, auflagenstarke Immobilienzeitung, regionale Immobilienkataloge, Anzeigen in regionalen und überregionalen Zeitungen u.v.m.
- Große Reichweite: Ihre Immobilie wird auf mehr als 50 Immobilienportalen veröffentlicht
- Bestens vernetzt: mit starker Präsenz in den sozialen Netzwerken (Facebook, Instagram, Twitter, Xing etc.) und auf unserer prämierten Homepage
- Auf dem neuesten Stand: Informieren Sie sich jederzeit über den aktuellen Stand der Vermarktungsaktivitäten Ihrer Immobilie über unsere spezielle Makler-Software mit Verkaufstracking
- Umfassender Service: Finanzierungen und Versicherungen Ihrer Immobilie mit 
- Alles unter Kontrolle: Verkauf im offenen Bieterverfahren – Ihre Immobilie wird einem ausgewählten Interessentenkreis angeboten
- Auf der sicheren Seite: höchste Diskretion bei einer Vermittlung Ihrer Immobilie durch unser Secret Sale-Verfahren
- Weltweite Zusammenarbeit: Kooperation mit LEADING REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD und LUXURY PORTFOLIO INTERNATIONAL, um Ihre exklusive Immobilie einem internationalen Interessentenkreis anzubieten
- Premium-Partner: Das renommierte Kunsthaus LEMPERTZ ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile



#### VON POLL IMMOBILIEN

Wir sind ein traditionsbewusstes Maklerunternehmen mit Hauptsitz in Frankfurt am Main. Mit mehr als 300 Immobilienshops und über 1.000 Kollegen gehören wir zu den größten Immobilienvermittlern Europas.

Zuverlässigkeit und Kompetenz – das sind bei VON POLL IMMOBILIEN geliebte Unternehmenswerte und gleichzeitig Schlüsselkompetenzen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit. Unser Schwerpunkt liegt in der Vermittlung wertbeständiger Immobilien in den bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen sowie an den schönsten Orten Deutschlands.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

### WIR SUCHEN IHRE IMMOBILIE

Die von Poll Immobilien GmbH ist ein traditionsbewusstes Maklerunternehmen, das sich auf die Vermittlung wertbeständiger Immobilien in den bevorzugten Lagen spezialisiert hat. Für unsere Kunden suchen wir verstärkt in Ihrer Lage nach neuen Angeboten.



**CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen**

## Una prima impressione

Das von einem Findlingswall umgebene Grundstück ist ca. 750 m<sup>2</sup> groß. Die Wohnfläche des Reetdach- Ferienhauses beträgt etwa 120 m<sup>2</sup>, Parkett- und Fliesenböden sind im ganzen Nichtraucher- Haus verlegt. Es stehen zwei möblierte Terrassen, nach Nord/Ost und Süd ausgerichtet, zur Verfügung. Der etwa 42 m<sup>2</sup> große Wohnraum mit Esstisch für 6 Personen besitzt eine Echtleder-Couch, Kamin, Flat-TV und Stereoanlage. Die offene Einbauküche ist modern ausgestattet. Ein Duschbad/WC, eine Sauna und ein Gäste-WC sind vorhanden. Die Waschmaschine und ein Trockner stehen zur Nutzung für Sie bereit. Im OG stehen 3 Schlafräume mit Doppelbetten, 3 kleine TV, Safe und ein Bad mit Wanne/ Dusche zur Verfügung. Besondere Merkmale: Grundstück ca. 750 m<sup>2</sup>, Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>, Luft-/ Wasser- Wärmepumpe, hochwertige Ausstattung, Sauna, 2 Terrassen, Safe, 3 PKW-Stellplätze, Fahrradraum, Waschmaschine

CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen

## Dettagli dei servizi

Reetdach- Ferienhaus  
Grundstück ca. 750 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>  
Luft- / Wasser- Wärmepumpe  
hochwertige Ausstattung  
Sauna  
2 Terrassen  
3 PKW-Stellplätze, Fahrradraum, Waschmaschine  
Zimmer und Ausstattung  
3 Schlafzimmer  
2 Badezimmer  
Max. 7 Gäste  
Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>  
TV  
Geschirrspüler  
Sauna  
Waschmaschine  
Nichtraucher  
Wohnzimmer Erdgeschoss ca. 42 m<sup>2</sup>

- Esstisch
- Fußbodenheizung
- Kamin
- Sessel
- Sofa
- TVSAT/Kabel

Küche Erdgeschoss

- Backofen
- Ceran-Kochfeld
- Elektroherd
- Fußbodenheizung
- Gefrierschrank
- Geschirrspüler
- Grill
- Kaffeemaschine
- Kühlschrank
- Toaster

- Wasserkocher
- Badezimmer Erdgeschoss
- Badewanne
  - Dusche
  - Fußbodenheizung
  - Sauna
  - Spiegel
  - Waschbecken
  - WC
- WC (separat) Erdgeschoss
- Fußbodenheizung
  - Spiegel
  - Waschbecken
  - WC
- 3 Schlafzimmer OG
- Doppelbett (200x180)
  - Fußbodenheizung
  - Kleiderschrank
  - TV SAT/Kabel
- Badezimmer OG
- Dusche
  - Fußbodenheizung
  - Spiegel
  - Waschbecken
  - WC
- Abstellraum
- Staubsauger
  - Trockner
  - Wäscheständer
  - Waschmaschine
- 2 Terrassen Außen
- Gartenmöbel

**CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen**

## Tutto sulla posizione

Karlshagen Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands: Usedom! Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie Sonnenuntergänge am Achterwasser, Wein auf der Seebrücke oder fangfrischen Fisch in einem Hafen genießen möchten - hier sind Sie richtig! Nur 2,5 Autostunden von Berlin entfernt, befindet sich im Norden Usedom, zwischen den Orten Peenemünde und Trassenheide gelegen, das einst als Fischerkolonie gegründetete, Karlshagen. Das Ostseebad besticht durch seine Vielseitigkeit. Ganz gleich ob Angler, Bootsfahrer, Naturliebhaber, Abenteuerlustige oder klassische Strandurlauber - hier kommen alle auf Ihre Kosten. Eingebettet in kiefernreiche Wälder bietet der Ort seinen Einwohnern und Gästen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Hotels, Gaststätten, Ärzte und Bildungseinrichtungen. Ein Bahnhof der Usedomer Bäderbahn schließt Karlshagen an das Festland und die anderen Ostseebäder der Insel an. Der 80 Meter breite Sandstrand und ein kleiner Yachthafen am Peenestrom runden den maritimen Charme des Erholungsortes ab. Usedom ist die zweitgrößte Insel Deutschlands und gilt als eine der sonnenreichsten Regionen des Landes. Lange Sandstrände, unberührte Naturgebiete, grüne Alleen und charmante Fischerdörfer prägen das Bild der Insel. Die Seebäderstrecke von Peenemünde bis Ahlbeck - Polen und das beeindruckende Achterland mit der Stadt Usedom haben eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und Freizeitangeboten zu bieten. Besonders sehenswert sind die 13 Binnenseen und Landschaftsschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, nämlich der Streckelsberg bei Koserow und der Golm im südlichen Teil der Insel. Sportlich betätigen kann man sich auf langen Rad- und Wanderwegen, beim Surfen, Reiten oder Golfen. Im Winter begeistert Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit dem Flugzeug, Auto oder Schiff bestens erreichbar. Auch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald kann durch seine kulturelle und architektonische Vielfalt sowie der Lage zwischen Rügen und Usedom beeindrucken. Besonders sehenswert ist die durch mittelalterliche Backsteingotik geprägte Altstadt. Das Herzstück bildet der Marktplatz, um den sich imposante Giebelhäuser reihen. Der Museumshafen gilt mit seinen 50 Schiffen als größter Museumshafen Deutschlands und ist ein Ausflugsziel für Jung und Alt. Erwähnenswert ist außerdem die Ernst-Moritz-Arndt-Universität, die eine der ältesten Universitäten der Welt ist. Darüber hinaus findet man in Greifswald zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Gastronomieangebot. Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

**CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 27.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**CODICE OGGETTO: 24257372 - 17449 Karlshagen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 Isola di Usedom

E-Mail: [usedom@von-poll.com](mailto:usedom@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)