

Karlshagen

# Seniorengerechtes EFH in begehrter Lage von Karlshagen

CODE DU BIEN: 24257406



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

PRIX D'ACHAT: 548.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 94,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 568 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24257406
Surface habitable	ca. 94,8 m <sup>2</sup>
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	548.700 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Composants préfabriqués
Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.10.2025	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété



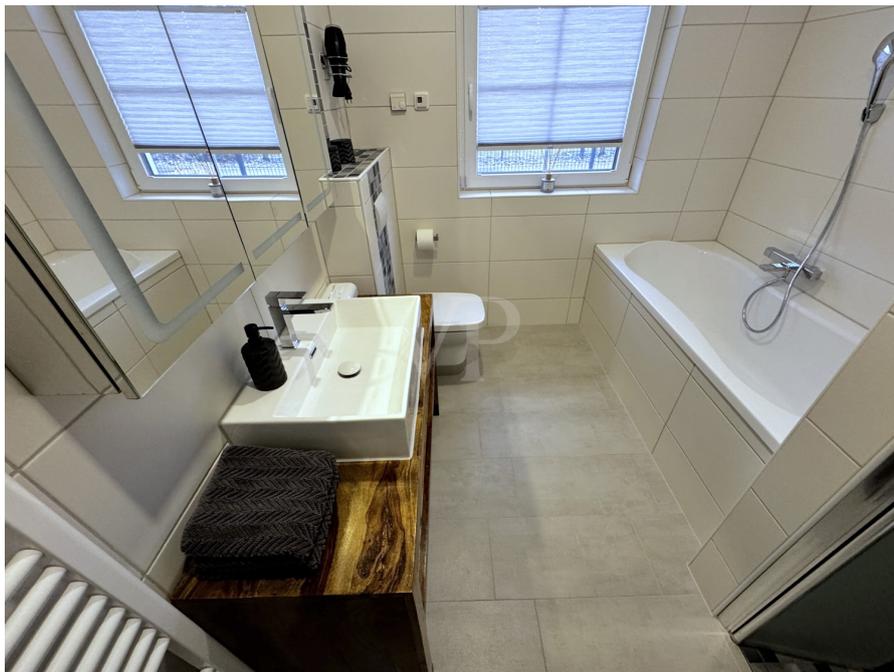
CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété



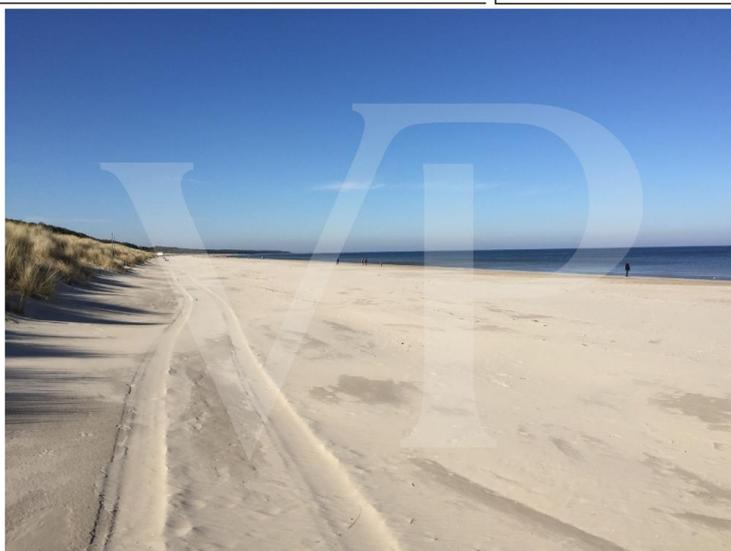
CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété

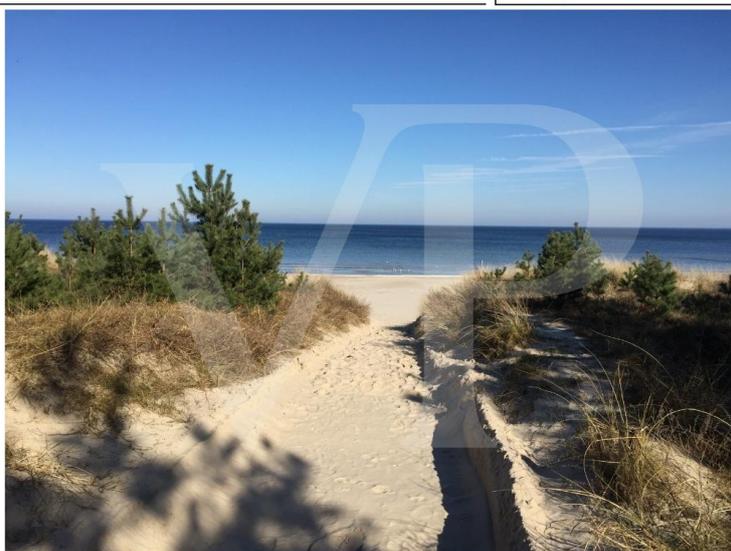


CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété



### 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



CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété

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.



CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété

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




UNSERE LEISTUNGEN
VP

**IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:**

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hauseigene, aufgabenstarke 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 L.E.M.P.E.R.T.Z ermöglicht unseren Kunden, eines besonderen Interessentenkreis in außergewöhnlichem Umfeld anzusprechen
- Erstklassige Kooperationen: weitere Kooperationspartner für besondere Vorteile




CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété

### 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 gelebte 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Wir präsentieren Ihre Immobilie

*Leading*  
REAL ESTATE COMPANIES  
IN THE WORLD

CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## La propriété

### 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.



**CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen**

## Une première impression

Karlshagen und auch Trassenheide sind für einen der schönsten Strandabschnitte der Insel Usedom bekannt. Trotz des breiten, feinsandigen und flach abfallenden Traumstrandes findet hier kein Massentourismus statt. Darüber hinaus weht seit 2008 die "Blauen Flagge" im Hafen und am Strand von Karlshagen. Dies steht unter anderem für die hervorragende Badewasserqualität und Sauberkeit des Badestrandes. Zum Verkauf steht ein modernes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil, gebaut im Jahr 2015 und im Jahr 2022 umfangreich modernisiert. Die Immobilie befindet sich in einem gefragten Wohngebiet von Karlshagen und ist somit ideal für Familien oder Paare, die eine gut erreichbare und zugleich ruhige Wohnlage suchen. Das Haus hat eine Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt fünf Zimmer, davon drei geräumige Schlafzimmer. Zwei dieser Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse und dem sonnigen Garten, was zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet. Eine mögliche Umnutzung eines der Schlafzimmer als Büro ist ebenfalls denkbar, was Flexibilität für individuelle Lebenskonzepte ermöglicht. Herzstück der Immobilie ist das helle und freundliche Wohnzimmer, das ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten bietet. Diese Bereiche sind optimal für familiäre Zusammenkünfte oder gesellige Abende mit Freunden. Die Terrassenüberdachung besteht aus Verbundsicherheitsglas/ Sonnenschutz-Isolierglas HD20 mit einer auch mittels Fernbedienung steuerbaren Beleuchtung, welche im Jahr 2023 errichtet wurde und somit Schutz bei unterschiedlichen Wetterlagen bietet. In der Küche, die im Zuge der Modernisierungen 2022 komplett neu ausgestattet wurde, erwarten Sie moderne, qualitativ hochwertige Einbaugeräte, die das Kochen zum Vergnügen machen. Der angrenzende Hauswirtschaftsraum bietet ausreichend Platz für Alltagsgegenstände sowie für Waschmaschine und Trockner. Das Tageslichtbad besticht durch seine Ausstattung mit einer Badewanne sowie einer ebenerdigen Dusche und wurde ebenfalls 2022 modernisiert. Zudem steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was insbesondere für Besucher praktisch ist. Der Garten präsentiert sich pflegeleicht und sonnig, ideal für Gartenliebhaber und solche, die es gerne werden möchten. Ein kleiner Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Die gesamte Immobilie ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Räume sind alle ebenerdig und über den Flur erreichbar, was das Haus besonders seniorengerecht macht. Erwähnenswert ist auch die zukunftssichere technische Ausstattung: Ein Glasfaser-Anschluss liegt bereits im Haus an und ermöglicht schnelles und stabiles Internet, was besonders in der heutigen Zeit von großem Vorteil ist. Zudem unterstützt ein Solar-Balkonkraftwerk auf dem Dach die Stromversorgung des Hauses. Die Immobilie wird unmöbliert verkauft, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre

persönlichen Einrichtungsideen frei zu verwirklichen. Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses Einfamilienhaus richtet sich an all jene, die modernes Wohnen in einer beliebten Lage suchen.

**CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen**

## Détails des commodités

- Lage in beliebtem Wohngebiet von Karlshagen
- kein Fereinwohngebiet
- Bungalow: alles auf einer Ebene und seniorengerecht
- alle Räume sind separat und über den Flur erreichbar
- Einbau einer neuen, modernen Küche 2022
- drei Schlafzimmer, zwei haben einen direkten Zugang auf die geräumige Terrasse und den sonnigen Garten
- eine Umnutzung des ein oder anderen Schlafzimmers als Büro ist auch denkbar
- Glasfaser- Anschluss liegt im Haus an
- ein sonniges Wohnzimmer mit direkten Terrassenzugang/Gartenzugang
- Tageslichtbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- Gäste WC
- pflegeleichter, sonniger Garten
- teilweise Überdachte Terrasse mit UV undurchlässigen Glasdach (errichtet 2023)
- Hauswirtschaftsraum mit Platz für Alltagsgegenstände sowie Waschmaschine und Trockner
- ein kleiner Schuppen zum unterbringen z.B. von Fahrrädern ist ebenfalls vorhanden
- die Immobilie wird unmöbliert verkauft

**CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen**

## Tout sur l'emplacement

Karlshagen Willkommen auf der sonnenreichsten Insel Deutschlands! Insel Usedom! Ein gesundes Klima und endlos lange, feinsandige Strände sind nur einige der Alleinstellungsmerkmale dieser herrlichen Insel. Ganz gleich, ob Sie lange, feinsandige Stände, 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 gegründete, 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 schöner 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. Das Wasserschloss Mellenthin, die zwei letzten verbliebenen Windmühlen der Insel, der Baumwipfelpfad in Heringsdorf, die Schmetterlingsfarm in Trassenheide, das U-Boot in Peenemünde -um nur einige zu nennen. Besonders sehenswert sind auch die zahlreichen Binnenseen und die 13 Naturschutzgebiete sowie die zwei höchsten Erhebungen der Insel, 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 begeistern Besucher und Bewohner die OstseeTherme USEDOM und die Bernsteintherme Zinnowitz mit Thermalwasser. Die Insel genießt außerdem eine optimale Verkehrsanbindung und ist mit Bus und Bahn, Auto oder Schiff und auch mit dem Flugzeug bestens erreichbar. Erleben Sie Urlaubsfeeling das ganze Jahr und lassen Sie sich in den Bann des Meeres ziehen.

**CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.10.2025. Endenergiebedarf beträgt 65.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24257406 - 17449 Karlshagen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10 Île d'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)