

# Exposé

## Einfamilienhaus in Zempin

**Insel Usedom EFH mit Gewerbe-Nebengebäude, wohnen  
wo andere Urlaub machen**



Objekt-Nr. OM-324412

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

17459 Zempin  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1989	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.022,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Massivhaus mit Nebengebäude wird derzeit als Praxis genutzt, wäre auch als Ferienimmobilie mit 3 WE geeignet. Exposé siehe Anlage

## Ausstattung

Vollmöbliert, hochwertig ausgestattet. PV-vorbereitet, Ladesteckdose, Glasfaseranschluss uvm.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche

## Sonstiges

Näheres wie genauen Standort usw. nur gegen Bonitätsnachweis, Makleranfragen werden nicht beantwortet!

## Lage

zentrale, aber ruhige Lage, in wenigen Gehminuten am Strand und am Achterwasser, ideal auch für Hundebesitzer

### **Infrastruktur:**

Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	154,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haus mit Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Front



Seite

# Exposé - Galerie



Praxis und Fitness



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad Keller



Sauna

# Exposé - Galerie



Bad Praxis



Feiner breiter Sandstrand

# Exposé - Grundrisse



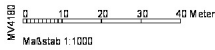
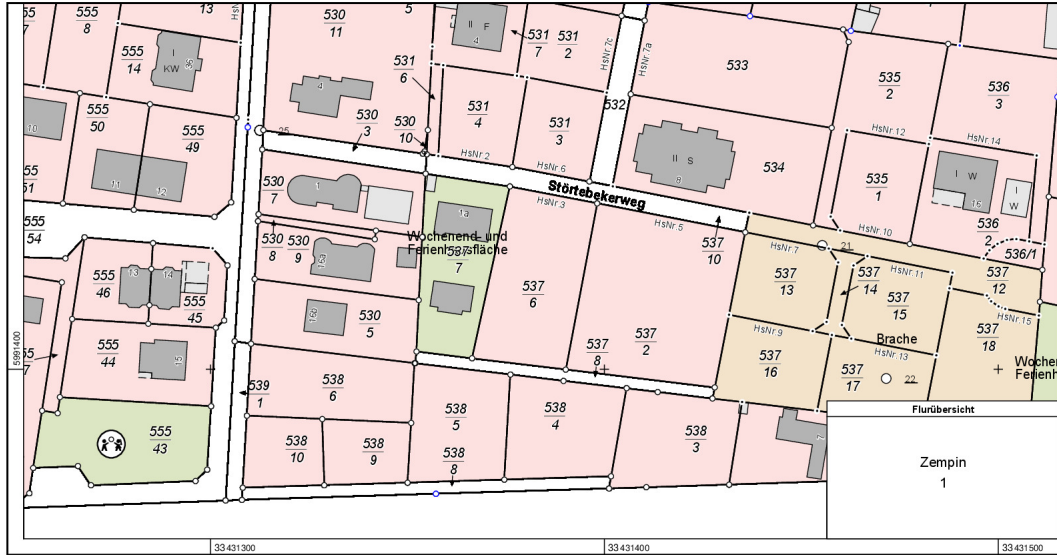
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
- Der Landrat -  
Kataster- und Vermessungsamt

Mühlenstr. 18c  
17389 Anklam

Gemarkung: Zempin (13 3517)  
Flur: 1  
Flurstück: 537/6  
Gemeinde: Zempin, Seebad (13 0 75 148)  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Lage: Störtebekerweg 3

**Auszug aus dem  
Liegenchaftskataster**  
Liegenchaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 07.07.2025



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen  
Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen,  
nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Exposé: 17459 Zempin, Insel Usedom

## Provisionsfreier Privatverkauf

Zum Verkauf steht ein massives, reetgedecktes, unterkellertes, 1989 errichtetes Einfamilienhaus mit ca. 150 qm Wohnfläche auf insgesamt 1022 qm Grundstücksfläche. Dabei befindet sich ein ca. 50 qm großes Nebengebäude direkt angrenzend, welches derzeit als Praxis genutzt wird.

Haus und Installationen wurden permanent dem aktuellen Standard angepasst.

Im Erdgeschoss befinden sich Eingangsbereich mit Garderobe, ein gut ausgestattetes Bad, Küche, Schlaf- und Wohnzimmer mit angeschlossener, überdachter Terrasse in Süd Ausrichtung.

Das EG wird über Fußbodenheizung mit raumgenauer Funksteuerung beheizt, das OG sowie der Kellerbereich ist mit smart geregelten Heizkörpern versehen.

Im ersten OG befindet sich ein Wohn- sowie ein Schlafrum mit separater Dusche und WC.

Hier befindet sich auch eine Luke, welche Zugang zum Dachbodenbereich gewährt, welcher nicht gedämmt ist.

Als weiteres Highlight befindet sich im Keller ein Bereich mit finnischer und Infrarot-Sauna, Solarium und Dusche sowie Whirlpool Wanne als Wellness-Oase.

Anschließend ist der Hauswirtschaftsraum, mit Waschmaschine, Trockner, Gefrierschrank sowie Gastherme mit Entkalkungsanlage. Weiter ist ein separater Raum mit Gaszähler vorhanden, welcher als Lager für Farben genutzt wird, daneben befindet sich ein weiterer Lagerraum. Letztendlich ist noch eine ehemalige Garage vorhanden, welche derzeit als Werkstatt genutzt wird.

Der Garten ist pflegeleicht mit Hecke und Rasenfläche angelegt und verfügt über automatische Bewässerung, welche durch einen Brunnen gespeist wird.

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus mit Fitnessraum und Unterstellmöglichkeit sowie Sitzgelegenheit. Auf dem Gebäude ist die PV installiert.

Seitlich am Haus ist noch eine Überdachung als Unterstellmöglichkeit über die gesamte Hauslänge.

An der Frontseite ist ein Carport für zwei Fahrzeuge inklusive Lademöglichkeit

Es sind alle Versorgungsanschlüsse vorhanden und DSL100 liegt an, sowie ein Glasfaseranschluss. Die Beleuchtung im Haus ist komplett auf LED umgerüstet.

Videoüberwachung ist installiert.

Im Praxisgebäude sowie auf jeder Etage sind jeweils Klimaanlage mit Heizfunktion installiert.

Der Verkauf erfolgt voll möbliert!

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie den Bildern, auf Anfrage gerne mehr.

Lage:

Zempin ist das kleinste Seebad auf der Insel Usedom und liegt an der schmalsten Stelle der Insel. Somit ist der wunderschöne breite, feine Sandstrand sowie das Achterwasser fußläufig schnell zu erreichen.

In den Nachbarorten finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, eine Postfiliale,

Geldinstitute, eine Grundschule, Kitas, eine Tankstelle sowie Ärzte, Tierarzt und viele weitere Einrichtungen des täglichen Lebens.

Abschließende Information:

**Wir bitten ausschließlich um eine Kontaktaufnahme NACH vorangegangener Bestätigung durch Ihre Bank, dass die entsprechenden Mittel vorhanden bzw. der geplante Kredit auch bewilligt wird.**

Nur dann kann auch ein Besichtigungstermin vereinbart werden!

Mit dem Kauf entstehen zusätzliche Kosten wie der Grunderwerbsteuer (derzeit 6%) sowie Notar und weiterer Eintragungen (ca.~2% vom Kaufpreis).

**Makleranfragen sind unerwünscht!**

Alle Rechte an diesem Dokument, inkl. Bildmaterial liegen beim Urheber und sind nicht zur Weitergabe oder Veröffentlichung freigegeben!







