

Exposé

Ferienhaus in Zempin

**Renditestarkes Ferienhaus auf Usedom mit
Einliegerwohnung – 49.800 € Einnahmen – provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-354853

Ferienhaus

Verkauf: **617.000 €**

Ansprechpartner:
Manuela Roth
Telefon: 0177 5534816

Zu den Karlsbergen 3
17459 Zempin
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	403,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	147,00 m²	Stellplätze	2
Nutzfläche	148,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ferienhaus „Das Möwenhaus“ – Usedom

Zum Verkauf steht das liebevoll geführte Ferienhaus „Das Möwenhaus“ im Ostseebad Zempin auf der Insel Usedom.

Das großzügige und lichtdurchflutete Haus mit separater Einliegerwohnung überzeugt durch hochwertige Bauweise, moderne Technik sowie eine hervorragende Vermietungsauslastung.

Mit durchschnittlich 270 Vermietungstagen pro Jahr und Bruttoeinnahmen von etwa 49.800 € jährlich bietet die Immobilie eine attraktive Kombination aus Kapitalanlage, Ferienimmobilie oder persönlichem Rückzugsort an der Ostsee.

Der Verkauf erfolgt inklusive vollständigem Inventar und Dekoration, sodass der Ferienbetrieb unmittelbar weitergeführt werden kann.

Kaufpreis: 617.000 € – provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Eckdaten

Wohnfläche gesamt: ca. 147 m²

Grundstück: 403 m²

Aufteilung

- Haupthaus: ca. 92 m²
- Einliegerwohnung: ca. 55 m² (Maisonette)

Weitere Merkmale

- Massivbau mit 40 cm Wandstärke
- Klinker -Fassade
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin
- moderne Luftwärmepumpe mit Fernsteuerung
- Energieeffizienzklasse A
- Fliesen und Laminat im Landhausstil
- 2 separate Eingänge
- WLAN-Festnetz
- 2 PKW-Stellplätze

Haupthaus

Wohnfläche ca. 92 m²

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- 2 Badezimmer

- 2 Schlafzimmer mit Einbauschränken
- Hauswirtschaftsraum
- große Terrasse mit Sitzmöbeln und Strandkorb

—

Einliegerwohnung

Wohnfläche ca. 55 m²

- Wohn- und Essbereich mit Einbauküche
- 1 Badezimmer
- 2 Schlafzimmer
- eigene Terrasse

Die separate Einheit ermöglicht eine flexible Nutzung – sowohl für Feriengäste als auch für private Aufenthalte.

—

Grundstück und Außenbereich

Das 403 m² große Grundstück ist naturnah und dezent maritim gestaltet.

Ausstattung:

- 40 m² Natursteinterrasse
- komplett eingefriedetes Grundstück
- massives Gartenhaus / Kaminholzlager
- gepflegter Garten
- 2 Stellplätze

—

Vermietung und Rendite

Das Möwenhaus wird seit vielen Jahren erfolgreich als Ferienhaus betrieben.

Kennzahlen

durchschnittlich 270 Vermietungstage jährlich

durchschnittliche Bruttoeinnahmen der letzten drei Jahre: ca. 49.800 € pro Jahr

★ etwa 80 % Stammgäste

Die Nachfrage steigt kontinuierlich.

Der Verkauf erfolgt inklusive Inventar und Dekoration, sodass der Ferienbetrieb sofort weitergeführt werden kann.

Ausstattung

Das Ferienhaus wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und verfügt über eine komplette maritime Inneneinrichtung, die ein stimmiges und gemütliches Urlaubsambiente schafft.

Zur Ausstattung gehören:

- Klinker-Fassade

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kamin
- moderne Luftwärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A mit entsprechend geringen Grundkosten
- hochwertige Fliesenböden
- moderne Duschbäder
- Einbauküchen in beiden Wohneinheiten

Der pflegeleichte, naturnah gestaltete Garten rundet das Gesamtbild ab und bietet einen angenehmen Außenbereich zur Erholung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungen sind nach vorheriger Vereinbarung jederzeit möglich.

Für Fragen oder Terminabsprachen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Telefon: 0177 5534816

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Das Ferienhaus „Das Möwenhaus“ befindet sich im idyllischen Ostseebad Zempin auf der Insel Usedom – dem kleinsten und zugleich besonders charmanten Seebad der Insel.

Die Lage zwischen Ostsee und Achterwasser verbindet auf einzigartige Weise maritimes Flair mit unberührter Natur.

Der feinsandige Ostseestrand ist nur etwa 800 Meter entfernt und bequem in rund 10 Gehminuten erreichbar. Auch das malerische Achterwasser, bekannt für seine beeindruckenden Sonnenuntergänge, liegt nur etwa 500 Meter entfernt.

Im Ort selbst laden gemütliche Restaurants und Cafés zum Verweilen ein, zudem gibt es ein kleines Kino. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen und gastronomische Angebote befinden sich in den benachbarten Seebädern.

Über die Usedomer Bäderbahn bestehen komfortable Verbindungen entlang der gesamten Insel bis zu den bekannten Kaiserbädern.

Die Umgebung ist geprägt von einer einzigartigen Naturlandschaft: weitläufige Strände, Wälder und hervorragend ausgebaute Radwege bieten ideale Voraussetzungen für aktive Erholung an der frischen Ostseeluft.

Der nahe gelegene Hafen von Zempin bietet zudem die Möglichkeit eines Bootsankerplatzes.

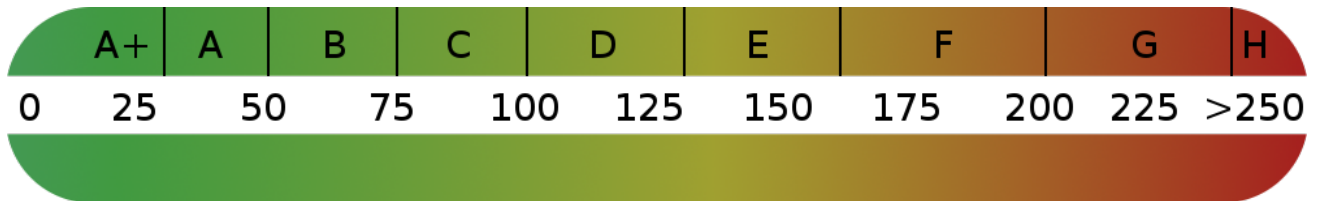
Hier verbinden sich Ostsee, Achterwasser und Natur zu einem besonderen Lebens- und Urlaubsort, der sowohl Ruhe als auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Terrasse Haupthaus

Exposé - Galerie



Haupthaus Wohnzimmer mit Kamin



Haupthaus Wohn und Essbereich

Exposé - Galerie



Impressionen

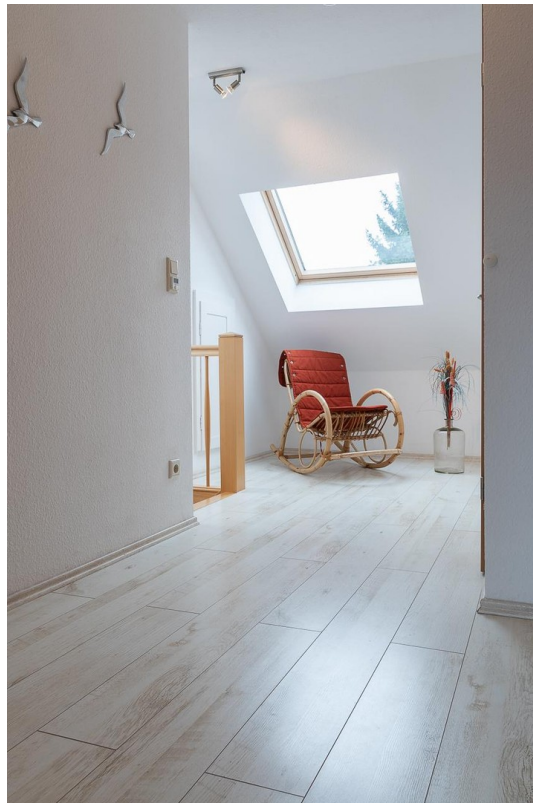


Haupthaus Einbauküche

Exposé - Galerie



Haupthaus Bad im EG

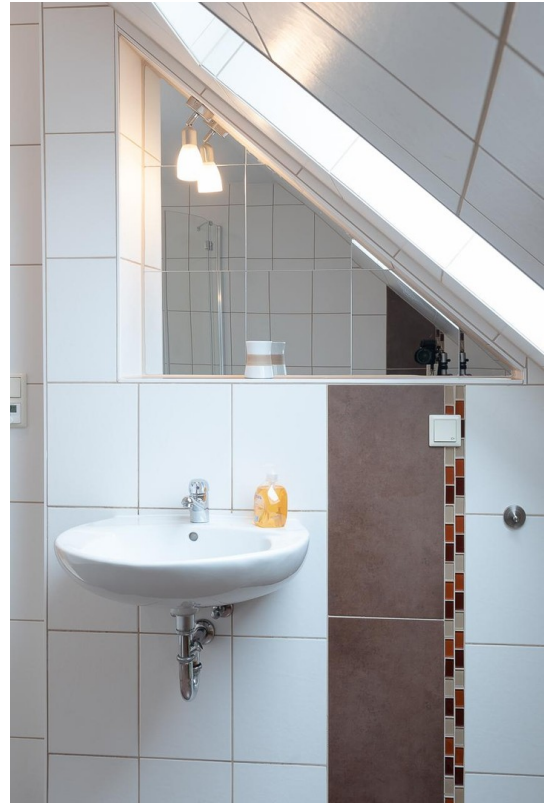


Haupthaus Impressionen OG

Exposé - Galerie



Haupthaus 2.Bad im OG



Haupthaus 2.Bad



Haupthaus 2.Bad

Exposé - Galerie



Haupthaus 1.SZ im OG



Haupthaus 1.SZ im OG

Exposé - Galerie



Impressionen



Haupthaus 2.SZ im OG

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung EG Einbauküch

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Impressionen



Einliegerwohnung Wohnbereich

Exposé - Galerie



offener Wohn Essbereich



Impressionen

Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad im EG



Einliegerwohnung Bad im EG



Einliegerwohnung 1.SZ im EG

Exposé - Galerie



Impressionen



2.SZ im OGEinliegerwohnung

Exposé - Galerie



Impressionen 2.SZ



Terrasse Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Sonnenuntergang am Strand

Exposé - Galerie



Am Strand



Exposé - Galerie



Zempin Hafen Achterwasser



Achterwasser in Abendstimmung

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 24.04.2035

Registriernummer ² MV-2025-005706072

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus
Adresse	Zu den Karlsbergen, 17459 Zempin
Gebäudeteil ³	Gesamt
Baujahr Gebäude ⁴	2010
Baujahr Wärmeerzeuger ⁵	2010
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudeheizfläche (An)	174,00 m² * nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁶	Strom, Stückholz
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁶	Strom
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung ⁷	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ⁸	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Geführte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁹	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudeheizfläche nach der EN 12567, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ¹ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ² Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Harsche-Energieberatung
Inh. Roland Harsche
(Energieberater gem. §88 GEG)
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig
Tel: 02633-4729016

25.04.2025
Ausstellungsdatum
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ nachschlagen möglich ⁴ bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

Energieausweis - A

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom ¹ 16.10.2023

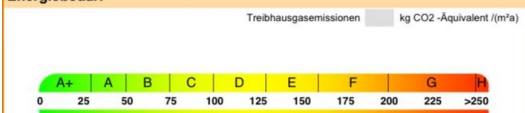
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2025-005706072

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf	Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)	☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle HQ	Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)	☐ Verfahren nach DIN V 18599
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	☐ eingehalten	☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
		☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung ☒ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 71 Absatz 2

☐ Erklärung der 60%-EE-Regel durch persönliche Erklärungen:

nach § 71 Absatz 1.4 und 1.5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴:

☐ Heizungsboiler (Wärmeerzeuger) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71d)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wärmepumpe (§ 71e)

☐ Wärmepumpen-Heizungsanlage (§ 71f)

☐ Solarthermische Heizungsanlage (§ 71g)

☐ Dämmende, elektrische Wärmeverteilung (§ 71 Absatz 1)

☐ Erklärung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 17 Absatz 2 GEG⁵: Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

Art der erneuerbaren Energie⁸: % Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

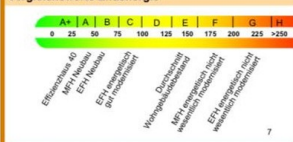
% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

% Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeheizfläche (An), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

³ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau: wenn Modernisierung im Fall des §81 Abs. 2 GEG

⁵ Modernisierungen möglich

⁶ EPV: Einfamilienhaus, MFT: Mehrfamilienhaus

⁷ Anteil der Endenergie an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁸ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen

⁹ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

¹⁰ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

¹¹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Installation in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹² Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieausweis - A

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 1. 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer 2 MV-2025-005706072
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,47 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 46,78 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 82,04 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 46,78 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 2	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.03.2022	28.02.2025	Strom	1,80	14111,00	2539,98	11571,02	1,09
01.03.2022	28.02.2025	Stückholz	0,20	399,00	0,00	399,00	1,09
01.03.2022	28.02.2025	Leerstandszuschlag	1,80	2909,25	0	2909,25	

Vergleichswerte Endenergie 3

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Kesselheiz im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbraucher eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Einzelhausen 40									
MFH Neubau									
EFH Neubau									
EFH energetisch gut modernisiert									
Durchschnitt Wohngebäudebestand									
MFH energetisch nicht wärmetech. modernisiert									
EFH energetisch nicht wärmetech. modernisiert									

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



ohne-makler



ohne-makler