

# Exposé

## Einfamilienhaus in Karlshagen

**Insel Usedom: Einfamilienhaus, Strandnähe, ruhige Lage  
im Grünen, komplett neuwertig, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-466591

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Anika Habermann

17449 Karlshagen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

|                   |                         |             |                |
|-------------------|-------------------------|-------------|----------------|
| Baujahr           | 1986                    | Zustand     | modernisiert   |
| Grundstücksfläche | 1.142,00 m <sup>2</sup> | Garagen     | 1              |
| Zimmer            | 3,00                    | Carports    | 1              |
| Wohnfläche        | 82,00 m <sup>2</sup>    | Stellplätze | 1              |
| Energieträger     | Gas                     | Heizung     | Zentralheizung |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung       |             |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Ostseestrand im beliebten Badeort Karlshagen auf der Insel Usedom sind es rund zehn Minuten mit dem Rad, zum Hafen etwa fünf. Mit seiner Lage in einem ruhig gelegenen Teil des Ortes und dem großen Grundstück bietet es trotzdem den idealen Rückzugsort.

Das Haus, erbaut in den 80iger Jahren und teilweise erweitert, wurde in den vergangenen zwei Jahren umfassend und von Grund auf komplett renoviert (neue Elektrik, neue Heizung und Heizkörper mit pflegeleichter glatter Oberfläche, neue Wasserleitungen, Dämmung, Decken, Fußböden uvm.).

Auf rund 82qm finden sich nun ein großes Wohnzimmer mit Kaminofen und einem Essbereich mit sich anschließender offener, neuwertiger Einbauküche sowie ein Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster, Dusche, automatischer Entlüftung und Handtuchwärmer und ein Flur im Erdgeschoß. Im großzügigen Eingangs- und Garderobenbereich gibt es zudem ein Gäste-WC. Vom Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss gelangt man auch in den Garten. Im Obergeschoß befindet sich ein weiteres Zimmer (mit Dachschragen), nutzbar als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Im kleinen Flur davor gibt es einen eingebauten Safe.

Es handelt sich um eine durchgehend hochwertige Bauqualität mit zusätzlichen technischen Raffinessen wie Netzwerkverkabelung (alle Wohnräume und Küche) und Sat-Kabel-Anschlüssen in jedem Wohnraum, eingebauten Deckenbeleuchtungen und Radiosystem in der Küche und einzeln schalt- und programmierbaren elektrischen Außenrolläden.

Die Räume sind dank großer Fenster (3-fach-Verglasung) hell und sonnig, die verbauten Bodenbeläge hochwertig. Die Türen haben Lichtausschnitte (blickdichtes Mastercarré).

Das Haus hat einen Gas-Anschluss mit einer Brennwert-Therme und verfügt zusätzlich über einen Kaminofen im Wohnzimmer. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Ein Glasfaser-Anschluss ist vorhanden. Das Haus hat mehrere Außensteckdosen sowie einen Außenwasserhahn.

Das große Grundstück (1.142 qm) ist dank der Gestaltung durch Hecken nahezu uneinschbar und schafft ein hohes Maß an Privatsphäre, dies betrifft v.a. die große Terrasse zwischen Hauseingang und Wohnzimmer. Neben den momentan vorhandenen Rasenflächen und Obstbäumen besteht z.B. die Möglichkeit, einen Gemüsegarten anzulegen oder Hochbeete aufzustellen.

Angrenzend an das Haus gibt es eine Garage, neben der Einfahrt steht ein einfaches Carport aus Holz. Im hinteren Bereich des Grundstückes gibt es drei optisch miteinander verbundene Schuppen zur Nutzung als Abstellfläche, für Kaminholz oder als Werkstatt. Außerdem sind ein Räucherofen und ein Gartenwasser-Brunnen vorhanden.

Das Haus erreicht man über einen Privatweg (Sackgasse).

## Ausstattung

Das Haus kann dank des neuwertigen Zustandes und der hochwertigen Ausstattung (Einbauküche, Bad) sofort bezogen oder als Ferienhaus genutzt oder vermietet werden. Es wird verkauft, da wir eine Immobilie im Ausland erworben haben und uns dort dauerhaft aufhalten möchten. Wenn Sie Interesse haben, freuen wir uns über eine kurze aussagekräftige Nachricht und laden Sie dann gern zu einem Besichtigungstermin ein. Anfragen von Maklern sind ausdrücklich nicht erwünscht.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Lage bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Im Ort gibt es mehrere Lebensmittel- und weitere Geschäfte, Cafés und Restaurants, Schulen und Kindergarten,

Ärzte, Friseur, Apotheke, Kosmetikstudio, Tankstelle uvm. Karlshagen verfügt auch über eine Bahnanbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Grundstück

# Exposé - Galerie



Haus und Grundstück



Zufahrt vom Privatweg aus

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Stellplatz und Carport

# Exposé - Galerie



Zugang zur Terrasse



große Terrasse

# Exposé - Galerie



Zugang zur Garage



hinterer Eingang (zum HRW)



großes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin und Essbereich



Ess- und Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Esszimmer, Blick auf Terrasse



Wohnzimmer mit Kaminofen

# Exposé - Galerie



Zugang zum Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



SZ, Blick zum Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



TV-Anschluss im SZ



Zugang zur offenen Küche



Küchenzeile links

# Exposé - Galerie



Küchenzeile rechts



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Hauseingangstür



großer Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zugang zum OG