

Wolgast

# Insel Strandnahe, stylische Loft Wohnung im historischen Ambiente

????????? ??????????: 23257333



???? ??????: 429.000 EUR • ??????????: ca. 94,91 m<sup>2</sup> • ?????????: 1

??????? ?????????: 23257333 - 17438 Wolgast

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 23257333 - 17438 Wolgast

?? ??? ??????

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| ??????? ????????  | 23257333                             |
| ??????????        | ca. 94,91 m <sup>2</sup>             |
| ????????          | 1                                    |
| ????????          | 1                                    |
| ???? ???????????  | 1895                                 |
| ????? ??????????? | 1 x ???????????<br>????? ??????????? |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????                | 429.000 EUR                                                                           |
| ??????????                 | ????? ?????????<br>?????                                                              |
| ??????????                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ???????????           | 2024                                                                                  |
| ??????<br>??????????       | ?????                                                                                 |
| ?????????????????<br>????? | ca. 10 m <sup>2</sup>                                                                 |
| ?????                      | ?????, WC<br>?????,<br>?????<br>?????                                                 |

??????? ???????: 23257333 - 17438 Wolgast

????????????? ???????????

|                          |                             |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ????????????       | ??????                      |                                 |      |

??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????

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)



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

??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????

#### 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.



#### 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



??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????

#### UNSERE LEISTUNGEN



##### IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Die VON POLL IMMOBILIEN Marketingwelt: BESTE LAGE, Europas größtes Immobilien- und Lifestyle-Magazin, BESTE AUSSICHT, unsere hauseigene, 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 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

??????? ???????? : 23257333 - 17438 Wolgast

?? ????????

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.



??????? ???????: 23257333 - 17438 Wolgast

## ??? ?????? ???????????

Backstein, Stahl und Beton - Wer offen gestaltete Lofts mag, wird diese Wohnung in unmittelbarer Nähe der Insel Usedom lieben! Ob mit der Usedomer Bäderbahn (UBB), mit dem Auto oder mit dem Fahrrad, den traumhaft, feinsandigen Ostseestrand erreichen Sie in nur kurzer Zeit.

Der Charme der Wohnung wird unterstützt durch den imposanten und repräsentativen Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes, dem bekannten Homeyer Speicher, mit dem einzigartigen bunten Klinkerdesign, den vielen Verzierungen, hochwertigen Sprossenfenstern und großzügigem Treppenhaus.

Schon beim Betreten der Wohnung inspiriert der hohe Raum mit den sichtbaren Balkenlagen.

Das ca. 95 m<sup>2</sup> große Loft teilt sich wie folgt auf:

Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang sowie einen großen Küchenbereich, ausgestattet mit Markengeräten.

In einer modernen Kochinsel ist auch ein Esstisch mit gemütlichen Sitzhockern integriert, sodass der freie Raum inmitten der Küche optimal genutzt wird.

Des Weiteren befindet sich ein Gäste- WC sowie ein Abstellraum auf dieser Ebene.

Der in dem HWR befindliche Wäschetrockner ist Bestandteil des Mobiliars und im Kaufpreis enthalten.

Auf der oberen Etage, der Galerie, befindet sich der geräumige, helle Schlafbereich mit freien Blick über den Wohnraum des Lofts.

Ein offen gestalteter Waschbereich mit zwei modernen Waschtischen und einer geräumigen, separaten Dusche, grenzt unmittelbar an den Schlafbereich an.

Das mit einer Tür abgetrennte WC sorgt für die nötige Privatsphäre.

Beheizt wird die Wohnung unter anderem mit Hilfe einer Fußbodenheizung.

Im Dezember 2024 erfolgte der Einbau einer neuen Gastherme.

Auf den im Kaufpreis enthaltenen PKW Stellplatz, soll die Möglichkeit entstehen, Elektrofahrzeuge zu laden. Hierfür wurden bereits die dafür notwendigen Vorkehrungen getroffen.

Ein großzügiges, ca. 9 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil ist ebenfalls Bestandteil der Wohnung.

Weitere Gemeinschaftsräume wie ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller können von

den Bewohnern mit genutzt werden. Das Gebäude unterteilt sich in insgesamt 13 Wohneinheiten.

Das Mobiliar ist zum Großteil im Kaufpreis enthalten.

Im monatlichen Hausgeld sind Instandhaltungsrücklagen in Höhe von 88,75 € enthalten.

Die Wohnung kann wohnwirtschaftlich sowie auch touristisch genutzt werden.

Genießen Sie das einmalige Wohn- und Lebensgefühl. Seien Sie ein Teil der Geschichte und Zukunft von Wolgast.

??????? ???????: 23257333 - 17438 Wolgast

??????????????? ??? ????????

- unverwechselbarer, einmaliger Standort in Wolgast, dem Tor zur Insel Usedom
- offenes, modernes und lichtdurchflutetes Wohnerlebnis
- moderne Einbauküche mit Kochinsel und integrierten Essbereich
- Gäste WC
- sehr gute Internetverbindung
- Kabelanschluss auf beiden Ebenen
- Fußbodenheizung sowie Wandheizkörper
- PKW Stellplatz mit zukünftiger Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge
- Badestelle in der Nähe (ca. 10 Minuten bequem mit dem Fahrrad)
- Insel Usedom mit seinen langen, feinsandigen Ostseestrand ganz in der Nähe
- die Innenstadt von Wolgast mit seinen Annehmlichkeiten wie Restaurants ist in nur ca. fünf Minuten zu erreichen
- die Bahnanbindung zur Insel Usedom, Greifswald bzw. den Fernbahnhof Züssow, nur ca. zehn Minuten entfernt

??????? ?????????: 23257333 - 17438 Wolgast

??? ??? ??? ????????????

Wolgast ist eine Herzogstadt im äußersten Nordosten der Bundesrepublik Deutschland und liegt ca. 35 km südöstlich der Hanse- und Universitätsstadt Greifswald.

Auf Grund ihrer geographischen Position und durch die direkte Lage am Wasser ist sie Drehscheibe zu Polen, den baltischen Staaten und vor allem das Tor zur Ostseeinsel Usedom. Die Stadt liegt an der B 111, die von der Autobahn A 20 kommend die Stadt durchquert und auf der Insel Usedom bis nach Ahlbeck an die polnische Grenze führt.

Des Weiteren fahren Züge der Usedomer Bäderbahn mit Anschluss an die Fernzüge nach Stralsund bzw. Berlin direkt über die Peenebrücke auf die Insel Usedom. In Wolgast selbst sind mehrere Einkaufsmöglichkeiten, ein Krankenhaus, Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

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.

??????? ?????????: 23257333 - 17438 Wolgast

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Stempner

---

Hauptstraße 10, 17449 Karlshagen

Tel.: +49 38371 - 55 30 60

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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