WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-SHa-54435

Urlaubs-Idylle auf Usedom: 2-Zimmer-Residenz mit Wasserblick und Golfplatznähe

Eckdaten

Kaufpreis	***209.000,00 €***
Provision	***3,57% inklusive Mehrwertsteuer inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*40,8 m²*
Grundstücksfläche	*5.678,0 m²*
Anzahl Zimmer	*2,0*
Anzahl Schlafzimmer	*1,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*2011*
Zustand	*Gepflegt*
Ausstattungskategorie	*Standard*
Bad	*Dusche*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Fliesen*
Befeuerung	*Gas*
Fahrstuhl	*Personen*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Barrierefrei	
Sauna	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*31.05.2031*
Energiekennwert	*56,9 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*B*
Ausstelldatum	*31.05.2021*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Auf der Insel Usedom, in wunderschöner Natur, umgeben vom Balmer See, liegt der kleine Ort Balm. Die einzigartige, teils unberührte Naturlandschaft von Balm sowie die Nähe zur Ostsee lädt Sie zu absoluter Entspannung ein. Aktivurlauber, wie Golfer, Radfahrer und Jogger finden hier ebenfalls die perfekte Umgebung. Balm ist ein idyllischer Ort mit verschiedenen Restaurants, Ferienhäusern und einem wunderbaren Golfplatz. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe lockt die Hotelbar oder das Restaurant im Golfhotel, die sich hervorragend zum Schlemmen, ein ausgiebiges Frühstück oder für entspannte Abende anbietet.

In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die Ostsee mit den Kaiserbädern Bansin, Heringsdorf und Ahlbeck. Neben den endlos langen Traumstränden finden Sie hier Lebensmitteldiscounter, Apotheken, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel.

Besonders hervorzuheben ist die optimale Erreichbarkeit durch verschiedene Verkehrsanbindungen. Die Nähe zur Autobahn und der vorhandene Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln sorgen für eine hervorragende Mobilität und Flexibilität. Berlin erreichen Sie in ca. 2,5 Autostunden, Hamburg in ca. 3 Autostunden. Die Insel wird von verschiedenen deutschen Großstädten direkt angeflogen.

Objektbeschreibung

Hier können Entspannung und Urlaub direkt beginnen.....

Herzlich Willkommen auf der Sonneninsel Usedom in der Residenz am Balmer See, einer idyllisch angelegten Ferienanlage direkt am Balmer See - einem Ausläufer des Achterwassers.
Ihre gemütliche und sehr gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 41m² bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten für einen erholsamen Urlaub. Sie eignet sich perfekt für Ferienzwecke oder als Zweitwohnsitz.
Ihre Wohnung im 1. Obergeschoss erreichen Sie wahlweise über das Treppenhaus oder den Fahrstuhl.
In der Wohnung erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit einer vollausgestatteten Küche. Finden Sie Entspannung auf dem teilüberdachten Balkon, der eine unglaubliche Aussicht auf den Balmer See bietet und Ihnen traumhafte Sonnenuntergänge verspricht. Ein komfortables Schlafzimmer mit Doppelbett und ein modernes Badezimmer mit Dusche garantieren Ihnen einen entspannten Aufenthalt. Des Weiteren finden Sie auf dem Flur einen praktischen Abstellraum vor.
Die Wohnung wird inklusive der hochwertigen Küche und aller Möbel verkauft, so dass Sie sofort einziehen können.

Die Anlage bietet Ihnen eine Vielzahl von besonderen Annehmlichkeiten. Eine private Liegewiese,

exklusiv für die Gemeinschaft, mit direktem Zugang zum Balmer See können Sie zum Sonnen und Baden nutzen. Ganz neu finden Sie dort ebenfalls eine Minigolfanlage.

Ihnen stehen ein zugeordneter PKW-Stellplatz auf dem Grundstück sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight dieser Anlage ist der top ausgestattete Wellnessbereich mit einer Dampfsauna, einer Finnischen Sauna und einer Bio-Sauna. Ein schöner Ruheraum lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnung wurde sowohl von den Eigentümern für Ferienaufenthalte genutzt als auch als Ferienwohnung vermietet. Die Residenz am Balmer See mit seinen beiden Villen und insgesamt 71 Einheiten wird von der myUsedom24 GmbH professionell betreut. Sie übernimmt sowohl die Ferienvermietung als auch die WEG Verwaltung. Die Rezeption und das Büro befinden sich im Nachbargebäude.

Die Lage dieser Immobilie eignet sich sowohl für Ruhesuchende, die dem Trubel der Kaiserbäder entfliehen wollen, als auch für Aktivurlauber, die ihrer Leidenschaft für den Golfsport, Wassersport, oder Radfahren nachgehen möchten. Sie werden die angenehme Wohnqualität inmitten der Natur lieben!
Erleben Sie hier die Vorzüge einer exklusiven Wohnlage am Balmer See. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieser Immobilie überzeugen.

Ausstattung

Diese wunderschöne Wohnung bietet Ihnen:

**** einen Wohn- Essbereich mit offener Küche mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur Terrasse (Insektenschutz, Verdunklungsplissees, Schlafcouch)***
**** eine voll ausgestattete Einbauküche (Induktionsherd, Geschirrspüler, Mikrowelle mit Grillfunktion)***
**** ein helles Bad mit Dusche und modernen Badmöbeln (Handtuchheizkörper, Fön)***
**** ein Schlafzimmer mit großem Doppelbett (1,80 m x 2,00 m), Schrank, Fernseher***
**** Wände sind modern in hellen Tönen gestrichen***
**** Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung***
**** Fenster mit Doppelverglasung***
**** einen Abstellraum in der Wohnung***
**** einen zugewiesene PKW Stellplatz in direkter Nähe zur Wohnung***
**** Eingang zur Wohnung über das Treppenhaus oder Fahrstuhl***

Gemeinschaftsanlagen:

**** abschließbare Gemeinschaftsflächen für Fahrräder, Golfgepäck***
**** gemeinschaftlicher Wellnessbereich mit Bio-Sauna, Finnischer Sauna und Dampfbad, Fitnessraum***
wunderschöner Ruhebereich mit Liegen, Wärmebänke mit Fußbädern
**** Liegewiese gegenüber der Anlage direkt am Balmer See mit Sonnenliegen und direktem Zugang über den Steg zum Baden***

Allgemein:

**** Adresse: Am Balmer See 31 d, 17429 Balm***
**** sehr gepflegte Ferienwohnungsanlage bestehend aus zwei Mehrparteienhäusern, 71 Einheiten***
**** Baujahr 2011***
**** Gaszentralheizung aus 2011***
**** Massivbau***
**** Fenster: doppelverglast aus Kunststoff***
**** 2023: umfangreiche Malerarbeiten an der Fassade***
**** Sat- Anschluss***
**** Internet/Telefonanschluss***
**** Waschraum mit Münzwaschgeräten***
**** Rezeption der Hausverwaltung vor Ort***

**** Hausgeld: € 220,00***
**** verschiedene Services können dazu gebucht werden (Wäschepaket/ Endreinigung/ Brötchenservice)***

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Sonstiges

Wenn Sie ein charmantes Feriendomizil zur Eigennutzung oder zur Ferienvermietung suchen, sind Sie hier genau an der richtigen Adresse!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte im E-Mail Schriftverkehr immer Ihre vollständigen Kontaktdaten (Rufnummer und Adresse) an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Die im Exposé ausgewiesene Provision ist der Teil, den der Käufer aufgrund unserer Doppeltätigkeit nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen hat.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten? Rufen Sie mich gerne an:

FALC Immobilien
Vertriebsleitung Immobilien
-Silke Hammann-

Ihre Ansprechpartnerin: Silke Hammann

Tel. 0160/ 975 021 63
silke.hammann@falcimmo.de

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC

Ruhe
FALC
IMMOBILIEN

Haus B
Liegewiese
Golfplatz
Parken
Haus A
FALC
IMMOBILIEN
Golfhotel

FALC
IMMOBILIEN
2,70
1,75
4,53
N
Balkon
ca. 5.39 m²
Bad
ca. 3.65 m²
Wohnen
ca. 15.19 m²
3,46
Schlafen
ca. 12.33 m²
Diele
ca. 6.60 m²
Wohnung 57
Abst.
ca. 1.06 m²
1. Obergeschoss