

Wustrow – Wustrow

# Attraktive Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse

Objektnummer: 24265013



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24265013              |
| Wohnfläche   | ca. 77 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 2002                  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz         |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Kaufpreis                | 429.000 EUR   |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung  |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise                 | Massiv  |
| Ausstattung              | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                                     |

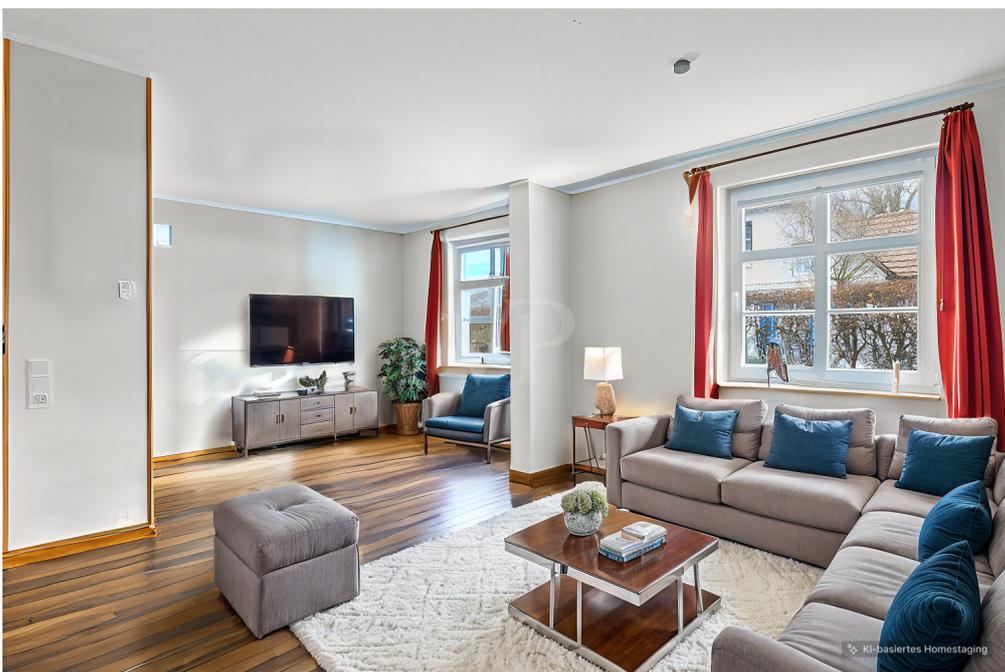
Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                            |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 96.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2002                       |

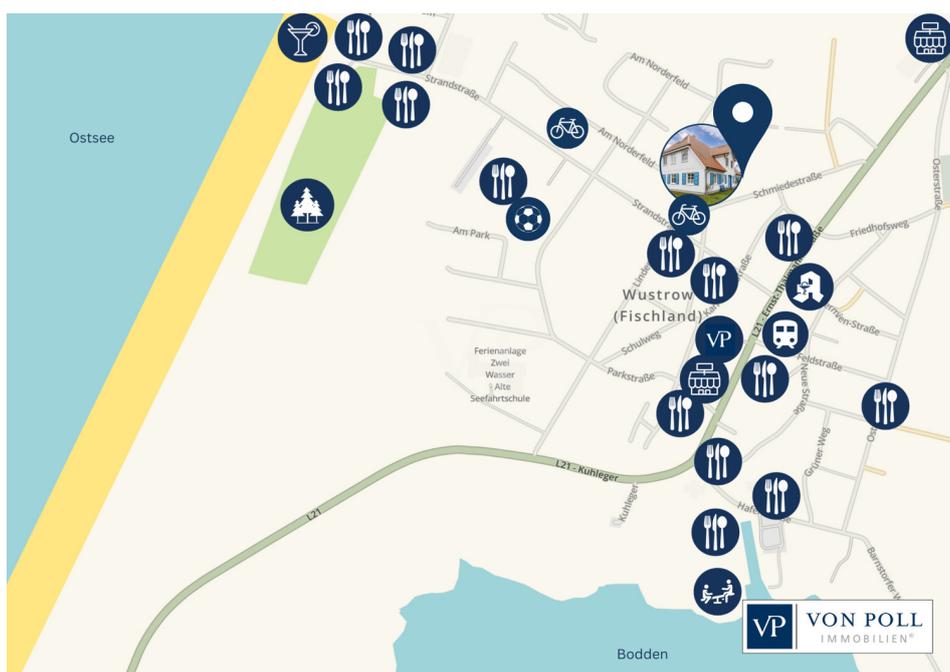
Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Die Immobilie



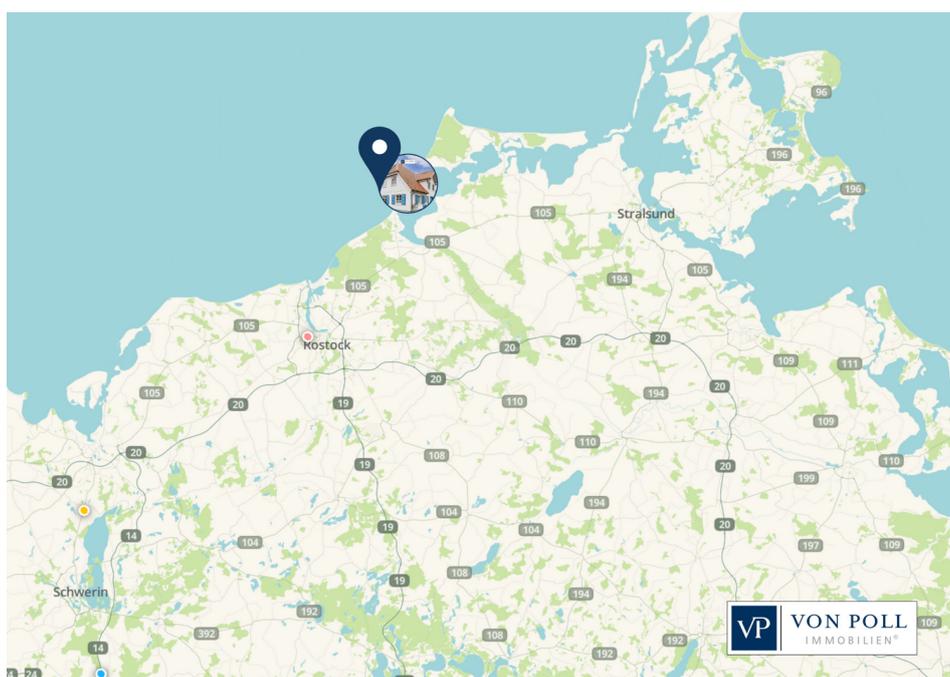
Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Die Immobilie



Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Die Immobilie



**Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten**  
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung.

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 37 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSSTRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS REALTY GROUP/ANALYTIKER GMBH

**Gold Partner**  
Seit 2015  
**Immo Scout24**

Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2002 bietet auf ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte und vielseitige Raumaufteilung, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Die Immobilie verfügt über zwei großzügige Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer. Zudem besteht die Möglichkeit, durch eine geschickte Abtrennung ein weiteres Zimmer zu schaffen und die Wohnung so flexibel an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Diese Immobilie ist ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Feriendomizilsuchende, die ein stilvolles Refugium in einer der begehrtesten Lagen an der Ostseeküste suchen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über einen einladenden Flur in den offenen Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige und luftige Gestaltung besticht. Eine doppelseitige Terrassentür sorgt für reichlich Tageslicht und führt direkt auf die ca. 20 m<sup>2</sup> große Eckterrasse. Diese beeindruckende Freifläche bietet viel Platz für entspannte Stunden an der frischen Luft oder gesellige Runden mit Familie und Freunden – der perfekte Ort, um die Ruhe und das maritime Flair der Region zu genießen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen einen komfortablen Rückzugsort für Ihre persönliche Auszeit. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Pkw-Stellplatz und einen separaten Abstellraum auf dem Grundstück, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Rücklage zum 31.12.2023 beträgt insgesamt 35.097,22 €, was eine solide finanzielle Grundlage für zukünftige Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen bietet. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in einer Nebenstraße der Strandstraße. Diese idyllische Lage verbindet ein hohes Maß an Privatsphäre mit der Nähe zum feinsandigen Strand, der nur etwa 700 Meter entfernt ist. Das Ostseebad Wustrow besticht durch seinen traditionellen Charme, die unberührte Natur und die einzigartige Atmosphäre der Fischland-Darß-Zingst-Region. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Stunden am Meer, ausgedehnte Spaziergänge und vielseitige Freizeitaktivitäten. Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein stilvolles Zuhause oder ein exklusives Feriendomizil an der Ostsee suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Ausstattung und Details

- ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer (optional in 3 teilbar)
- offener Wohn- und Essbereich
- Wannenbad
- Pkw-Stellplatz
- separater Abstellraum auf dem Grundstück
- großzügige Eckterrasse
- weitläufiges, grünes Grundstück (2.148 m<sup>2</sup>)
- ruhige Lage in einer Seitenstraße
- 700 Meter zur Ostsee

Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Alles zum Standort

Das Ostseebad Wustrow liegt auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst und bietet eine besondere Kombination aus Küstenflair, Natur und Geschichte. Eingebettet zwischen der Ostsee und dem Bodden, ist der Ort geprägt von feinsandigen Stränden, reetgedeckten Häusern und einer charmanten, maritimen Atmosphäre. Die Landschaft lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersport ein, während der historische Ortskern mit kleinen Cafés, Kapitänshäusern und liebevoll restaurierten Gebäuden begeistert. Dank der guten Anbindung an Rostock, Stralsund und umliegende Orte ist Wustrow sowohl bei Einheimischen als auch bei Feriengästen beliebt. Die Region ist über die B105 schnell erreichbar, und der Bahnhof in Ribnitz-Damgarten West bietet Anschluss an den Regionalverkehr. Die Wohnung befindet sich nur etwa 700 Meter vom feinsandigen Strand entfernt und ist somit ideal für alle, die das Meer lieben. Gleichzeitig ist der Ortskern mit Geschäften und gastronomischen Angeboten bequem erreichbar. Wustrow vereint Erholung, Lebensqualität und wirtschaftliche Perspektiven. Es ist ein idealer Ort für all jene, die die Ruhe der Natur mit dem Komfort moderner Lebensbedingungen verbinden möchten.

Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24265013 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

---

Ernst-Thälmann-Straße 13 Fischland Darß  
E-Mail: [fischland-darss@von-poll.com](mailto:fischland-darss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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