

Wustrow – Wustrow

# 1A Lage | Zwei Ferienwohnungen im Ostseebad Wustrow

CODICE OGGETTO: 23265004



SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 226 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23265004
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.03.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow**

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow**

## Una prima impressione

Direkt am Dünenaufgang gelegen und damit nur einen Steinwurf vom weißen, feinsandigen Ostseestrand und der frischen Meeresluft entfernt, können Sie dem Meeresrauschen frönen. Lebensqualität pur! In fantastischer, unwiederbringlicher Lage, auf der schönsten Halbinsel Deutschlands, beherbergt dieses im Jahre 2001 massiv erbaute Haus zwei entzückende Ferienwohnungen mit allem erdenklichen Komfort! Dem Meer ganz nah besteht hier in einmaliger Lage und aufgrund der landschaftlichen Schönheit der Halbinsel ein sehr hoher Erholungswert! Im Erdgeschoss befindet sich eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem wunderschönen, zur Terrasse ausgerichteten, Glaserker, einem Kamin - der zu jeder Jahreszeit für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt - und einem modernen Duschbad mit Tageslicht! Die vollausgestattete Küche mit einladendem Essbereich, die komfortable Fußbodenheizung sowie das gehobene, geschmackvolle Interieur runden das Angebot perfekt ab. Im Obergeschoss steht eine ebenso charmante und komfortable 2-Zimmer-Wohnung bereit. Wunderschön eingerichtet, bietet sie in den Saisonnebenzeiten zusätzlich den Blick auf Ostsee und Bodden! Hier kann man herrlich entspannen und entschleunigen sowie Kraft und Energie tanken. Der zur Ostsee ausgerichtete Balkon hält das Meeresrauschen und die frische Meeresluft für Sie bereit! Perfekt ergänzt wird diese charmante Immobilie durch das ca. 226 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem u. a. ein Abstellraum für Freizeit- und Gartenequipment sowie 2 Parkplätze vorhanden sind. Sicheres Parken und kurze Wege direkt am Haus! Die Halbinsel Fischland-Darß ist einmalig und über den feinen, pudrigen Sandstrand hinaus hat sie landschaftlich so viel Reizvolles zu bieten! Die Ortslage zwischen Bodden und Ostsee ist fantastisch und verspricht erholsame Tage am Strand und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur sowie scheinbar unendlichen Fahrradtouren ein. Ein wahrer Glücksgriff für alle, die eine Immobilie für sich und gleichzeitig eine Kapitalanlage suchen! Zögern Sie nicht und sichern sich diese Seltenheit! Sehr gern stellen wir Ihnen diese Immobilie mit allen Einzelheiten vor. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Telefonnummer, Name) bearbeiten können.

**CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow**

## Dettagli dei servizi

- 2 Ferienwohnungen
- 1A Strandlage
- Terrasse
- Balkon
- Tageslichtbad
- ca. 226 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow**

## Tutto sulla posizione

Im hohen Norden liegt der wunderschöne Küstenort Wustrow auf der Halbinsel Fischland-Darß zwischen Ostsee und Saaler Bodden. Hier erleben Sie zur jeder Jahreszeit eine traumhafte Zeit. Lassen Sie sich verzaubern! Die Halbinsel bietet schönste Sandstrände, mystische Windflüchter, mitunter Hirsche am Strand, rastende Kraniche und vor allem einen weiten und freien Blick über das Meer. Diese Immobilie ist dem Zentrum des Ostseebades Wustrow mit seinem maritimen Flair vorgelagert und bietet darüber einen sehr hohen Erholungswert. In einer äußerst kleinen Wohnanlage gelegen, befindet sie sich in 1. Strandlage! Ferienimmobilien sind hier vornehmlich beheimatet. Das Ostseebad bietet Ihnen einen idealen Ausgangspunkt für Unternehmungen und Ausflüge. Lassen Sie sich vom maritimen Flair überwältigen, hier bestimmen die Ruhe und das rauschende Meer die Atmosphäre sowie Genuss und Entschleunigung zu jeder Jahreszeit. Für besondere Freizeitmomente bieten sich die Wasserskianlage mit Minigolfplatz in Körkwitz, Karls Erdbeerhof sowie die Hansestädte Rostock und Stralsund als nahegelegene Ausflugsziele an. Zusätzlich stehen Ihnen im Ortskern von Wustrow viele kleine Geschäfte, Restaurants, Post und Banken zur Verfügung. Auch Ärzte, eine Apotheke sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie hier. Die hervorragende Anbindung an den Fernverkehr, wie an die Autobahn 19 und Autobahn 20 machen die Halbinsel Fischland Darß zu einem beliebten Urlaubsziel.

**CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

**CODICE OGGETTO: 23265004 - 18347 Wustrow – Wustrow**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)