

Wustrow

# Maritime Gaststätte mit Zweifamilienhaus, 5 Apartments und Barbereich

CODICE OGGETTO: 24265005



PREZZO D'ACQUISTO: 920.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 262 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.207 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 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: 24265005 - 18347 Wustrow

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24265005
Superficie netta	ca. 262 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Camere da letto	7
Bagni	8
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	5 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	920.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1996
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 569 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.09.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow

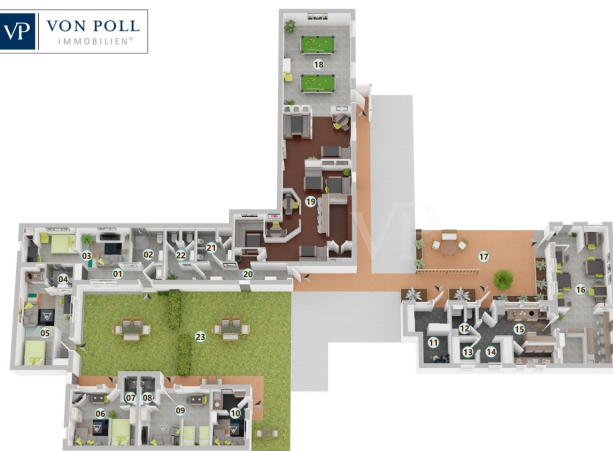
# Planimetrie

**LEGENDE**

- 01 Eingang
- 02 Windfang
- 03 Flur
- 04 Wohnzimmer
- 05 Küche
- 06 Schlafzimmer
- 07 Badezimmer
- 08 Terrasse

**LEGENDE**

- 01 Flur
- 02 Schlafzimmer
- 03 Abstellkammer
- 04 Schlafzimmer
- 05 Wohnbereich
- 06 Duschbad



## LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Bad
- 03 Ferienzimmer 1
- 04 Bad
- 05 Ferienzimmer 2
- 06 Ferienzimmer 3
- 07 Bad
- 08 Bad
- 09 Ferienzimmer 4
- 10 Ferienzimmer 5
- 11 Heizungsraum
- 12 WC
- 13 Raum
- 14 Raum
- 15 Kochbereich
- 16 Bar/Gastrobereich
- 17 Außenbereich mit  
Gästeplätzen
- 18 Billardbereich
- 19 Barbereich
- 20 Flur
- 21 WC-Herren
- 22 WC-Damen
- 23 Garten

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: 24265005 - 18347 Wustrow**

## Una prima impressione

Entdecken Sie ein einzigartiges Immobilienjuwel im Ostseebad Wustrow, eingebettet zwischen Bodden und Ostsee! Dieses beeindruckende Anwesen vereint eine maritime Gaststätte, einen Bar- und Billardbereich, gemütliche Ferienzimmer und ein großzügiges Zweifamilienhaus auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1207 m<sup>2</sup>. Die gemütliche Gaststätte bietet Platz für ca. 25 Gäste und verfügt über einen separaten Bar- und Billardbereich, in dem nochmals ca. 20 Gäste Platz finden. Mit getrennten Toiletten für Damen und Herren und einer gemütlichen Atmosphäre, werden sich Ihre Gäste rundum wohlfühlen. Das Grundstück bietet zudem fünf liebevoll eingerichtete Apartments, jeweils mit Kochnische und eigenem Duschbad, welche derzeit als Ferienzimmer genutzt werden. Das Zweifamilienhaus auf dem Grundstück bietet mit seinen zwei identisch geschnittenen Wohnungen viel Platz für Familienleben oder Mehrgenerationenwohnen. Die Immobilie bedarf einiger Modernisierungsmaßnahmen, die im Kaufpreis bereits berücksichtigt sind. Der Komfort und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten auf dem großen Grundstück machen das Objekt zu einem echten Rohdiamanten. Greifen Sie jetzt zu und sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit! Ob als Investition, Ferienunterkunft oder Ihr neues Zuhause – diese Immobilie erfüllt die verschiedensten Bedürfnisse. Kontaktieren Sie uns noch heute mit Angabe vollständiger Kontaktdaten, damit wir Ihnen die Immobilie vollumfänglich vorstellen können.

**CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow**

## Dettagli dei servizi

- 1.207 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Apartments mit Kochnische und Duschbad (4/5)
- Gaststätte mit ca. 25 Sitzplätzen + ca. 20 Terrassensitzplätze
- Frauen- und Herrentoilette
- separater Bar- und Billardbereich mit ca. 20 Gästeplätzen
- Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen

**CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow**

## Tutto sulla posizione

Das Ostseebad Wustrow liegt malerisch auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, eingebettet zwischen dem Bodden und der Ostsee. Das charmante Küstendorf, das auf eine lange Geschichte als Fischerort zurückblickt, bietet heute einen feinsandigen Strand, der nur wenige Gehminuten vom Ortskern entfernt liegt. Die Seebrücke von Wustrow, die weit in die Ostsee hinausführt, ist ein beliebter Anziehungspunkt und bietet atemberaubende Ausblicke sowie eine Anlegestelle für Ausflugsschiffe. Wustrow ist umgeben von weiteren reizvollen Ostseebädern wie Ahrenshoop, bekannt für seine Künstlerkolonie und das Kunstmuseum, und Prerow, das mit einem der schönsten Strände der Region und dem angrenzenden Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft beeindruckt. Diese beliebten Ausflugsziele sind in wenigen Autominuten erreichbar und bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Erlebnisse. Trotz seiner ruhigen und naturnahen Lage ist Wustrow hervorragend angebunden. Über die nahegelegene B105 erreicht man schnell die Autobahnen A20 und A19. Die A20 führt nach Hamburg und weiter nach Schleswig-Holstein, während die A19 eine schnelle Verbindung in Richtung Berlin und Schwerin ermöglicht. Auch die Hansestadt Rostock, mit ihrem vielfältigen urbanen Angebot und dem internationalen Flughafen Rostock-Laage, ist in weniger als einer Stunde erreichbar. Die kulinarische Vielfalt in Wustrow mit maritimen Restaurants, die frischen Fisch und regionale Spezialitäten servieren, sowie gemütlichen Cafés, ergänzt das Angebot. Wustrow bietet somit nicht nur eine erstklassige Lage direkt am Meer, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur und Nähe zu größeren Städten, was es zu einem idealen Ort für Urlauber und Dauerbewohner macht.

**CODICE OGGETTO: 24265005 - 18347 Wustrow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 81.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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: 24265005 - 18347 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)