

Wustrow

## Wo die Ostsee zum Alltag gehört - Erdgeschosswohnung in Strandnähe

Número de propiedad: 25265003B



SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25265003B                          |
| Superficie habitable | ca. 76 m²                          |
| Habitaciones         | 2                                  |
| Dormitorios          | 1                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 2002                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | A petición                                                                |
| Piso                   | Planta baja                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada                        |

Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 20.01.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 96.00 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |

Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

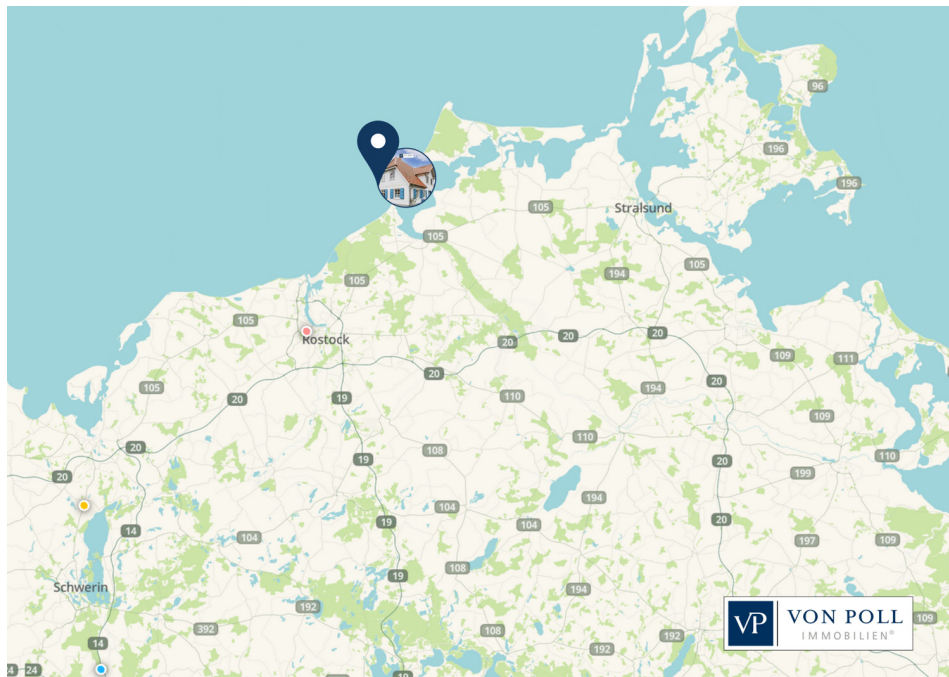
## La propiedad



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



# La propiedad



Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## Una primera impresión

Sie träumen von einem ruhigen Zuhause an der Ostsee – mit Platz zum Durchatmen und Wohlfühlen? Diese charmante Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2002 liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Wustrow und bietet Ihnen genau das: eine gelungene Kombination aus Komfort, Funktionalität und maritimem Flair. Auf rund 77 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und zwei großzügigen Zimmern, darunter ein Schlafzimmer, das Sie morgens mit Sonnenstrahlen begrüßt. Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine helle, freundliche Atmosphäre – ideal für entspannte Stunden allein oder mit Gästen. Die ca. 20 m<sup>2</sup> große Eckterrasse ist ein echtes Highlight. Ob zum Frühstück an der frischen Luft oder für einen ruhigen Abend mit Blick ins Grüne – dieser Platz im Freien wird schnell zu Ihrem Lieblingsort. Eine clevere Raumaufteilung erlaubt bei Bedarf die Schaffung eines weiteren Zimmers – perfekt für individuelle Wohnwünsche. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten Abstellraum auf dem Grundstück sowie einen eigenen Pkw-Stellplatz. Nur etwa 700 Meter vom feinsandigen Strand entfernt genießen Sie hier eine hervorragende Lage – zu Fuß sind Sie in ca. 10 Minuten an der Wustrower Seebrücke. Das gepflegte Grundstück mit liebevoller Bepflanzung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren und unvergesslichen Momenten am Meer ein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie, wie schön Wohnen an der Ostsee sein kann. Bitte beachten Sie: Nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten können bearbeitet werden.

Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## Detalles de los servicios

- Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> mit durchdachtem Grundriss
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Licht
- Zwei Zimmer – bei Bedarf flexibel in drei Räume teilbar
- Badezimmer mit Badewanne
- Weitläufige Eckterrasse mit Blick ins Grüne
- Ruhige Lage in einer Seitenstraße, ca. 700 Meter bis zur Ostsee
- Gepflegtes, parkähnliches Grundstück mit ca. 2.148 m<sup>2</sup> Fläche
- Eigener Pkw-Stellplatz direkt am Haus
- Separater Abstellraum auf dem Grundstück

Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 96.00 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25265003B - 18347 Wustrow

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Martin Briesemeister

---

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow

Tel.: +49 38220 - 15 89 00

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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