

Zingst – Zingst-Strand

# Villa Ostseestrand – Nur 3 Gehminuten vom Strand entfernt

CODICE OGGETTO: 25265010



PREZZO D'ACQUISTO: 1.299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,5 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

- 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: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

## A colpo d'occhio

|                     |                          |                        |                                                                           |
|---------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25265010                 | Prezzo d'acquisto      | 1.299.000 EUR                                                             |
| Superficie netta    | ca. 173,5 m <sup>2</sup> | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia tetto     | a due falde              | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Vani                | 4                        | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune                 |
| Camere da letto     | 2                        |                        |                                                                           |
| Bagni               | 2                        |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 2024                     |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera    |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 23.09.2034                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 37.43 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2024                |



CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand

## Planimetrie



### LEGENDE

- 01 Eingang
- 02 Flur
- 03 Kinderzimmer
- 04 Wohn-/Koch-/Essbereich
- 05 Bad/WC
- 06 Schlafzimmer
- 07 Wellness/Fitness
- 08 Bad
- 09 Abstellraum
- 10 Wintergarten
- 11 Terrasse
- 12 Terrasse
- 13 Parkplatz

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: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand**

## Una prima impressione

Villa Ostseestrand – Ihr exklusives Zuhause in Zingst

Nur rund drei Gehminuten vom feinsandigen Ostseestrand entfernt erwartet Sie die Villa Ostseestrand – ein außergewöhnlicher Bungalow, der modernes, komfortables und strandnahes Wohnen vereint. Eingebettet in einer gepflegten Anliegerstraße genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und das beruhigende Flair der Küste – eine Lage, die Erholung und Lebensqualität verspricht.

Der altersgerechte, barrierearme Bungalow erstreckt sich über ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Ihnen ein flexibles Raumkonzept mit vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, von denen eines alternativ auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Einbauküche und offenem Sichtdachstuhl vermittelt ein besonders wertiges Raumgefühl. Für Entspannung sorgt ein komfortabler Wellnessbereich mit Sauna und angrenzendem Tageslichtbad mit Dusche. Zwei Terrassen – zusammen rund 50 m<sup>2</sup> (= 12,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche), eine davon in sonniger Südausrichtung – laden zum Verweilen im Freien ein. Das pflegeleichte Grundstück umfasst ca. 640 m<sup>2</sup> und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Die schlüsselfertige Übergabe ist in greifbarer Nähe – und doch bleibt Ihnen die einzigartige Möglichkeit, den Innenausbau nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Baufortschritt der Villa Ostseestrand wurde bewusst gestoppt, damit Sie bei der Auswahl von Materialien wie Fliesen, Bodenbelägen und weiteren Ausstattungsdetails Ihrer Kreativität freien Lauf lassen können. So errichten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen. Die gezeigten Innenaufnahmen sind daher Beispielbilder, die die originalen Räume als bereits fertiggestellte Wohnbereiche darstellen.

Moderne Energietechnik mit einer effizienten Wärmepumpe und Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt ebenso für hohen Wohnkomfort wie 3-fach verglaste Kunststoffenster, die optimale Wärme- und Schalldämmung garantieren. Zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück runden dieses attraktive Angebot ab.

Erleben Sie, wie sich bei der Villa Ostseestrand die Vorzüge von strandnaher Lage, individueller Gestaltungsmöglichkeit und hochwertiger Bauweise zu einem einmaligen Wohnkonzept verbinden. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr exklusives Zuhause an der Ostsee, das genau Ihren Wünschen entspricht.



**CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand**

## Dettagli dei servizi

- Strandnahes Wohnen – nur ca. drei Gehminuten bis zum feinsandigen Ostseestrand
- Ruhige Wohnlage – altersgerechter, barrierearmer Bungalow in einer gepflegten Anliegerstraße
- Schlüsselfertige Übergabe mit individuell anpassbarer Innenausstattung
- Großzügige Wohnfläche – ca. 161 m<sup>2</sup> verteilt auf 4 Zimmer
- Zwei komfortable Schlafzimmer, bei Bedarf auch als Arbeitszimmer nutzbar
- Lichtdurchflutete Räume dank überwiegend bodentiefer Fenster
- Offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche und offenem Sichtdachstuhl für ein hochwertiges Raumgefühl
- Wellnessbereich mit Sauna und angrenzendem Tageslichtbad mit Dusche
- Zwei Terrassen mit insgesamt ca. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, darunter eine in Südausrichtung
- Pflegeleichtes Grundstück mit ca. 640 m<sup>2</sup> Fläche
- Moderne Energietechnik – effiziente Wärmepumpe kombiniert mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster für optimale Wärmedämmung und Ruhe
- Bequeme Parkmöglichkeiten – zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück

**CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand**

## Tutto sulla posizione

Die Villa Ostseestrand liegt in einer ruhigen Anliegerstraße in zweiter Reihe zur Seestraße – nur etwa drei Gehminuten trennen Sie vom feinsandigen Ostseestrand. Zur Seebrücke Zingst spazieren Sie gemütliche fünf Minuten. Trotz der geschützten, idyllischen Lage sind alle Annehmlichkeiten schnell erreichbar: Der nächstgelegene Edeka-Markt befindet sich rund zehn Gehminuten entfernt, und die lebendige Strandstraße mit ihren Geschäften, Restaurants und Cafés erreichen Sie bereits nach etwa 500 Metern.

Zingst ist ein gefragtes Urlaubsziel auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst in Mecklenburg-Vorpommern. Als Ostseeheilbad liegt der Ort eingebettet in den Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft – umgeben von malerischen Dünen, urigen Küstenwäldern und der unmittelbaren Nähe zum Bodden, einer flachen Meeresbucht.

Die Region bietet zu jeder Jahreszeit ein vielfältiges Freizeitangebot: kilometerlange Strandspaziergänge, Rad- und Wandertouren, Wassersport oder die berühmte Kranich- und Vogelbeobachtung in den umliegenden Naturschutzgebieten.

Ein Standort, der Ruhe, Naturerlebnis und kurze Wege harmonisch vereint – und Ihnen das unvergleichliche Gefühl gibt, die Ostsee direkt vor der Tür zu haben.

**CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 37.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.



**CODICE OGGETTO: 25265010 - 18374 Zingst – Zingst-Strand**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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