Wustrow

Ihr Rückzugsort an der Ostsee – Stilvolle Eigentumswohnung für gehobene Ansprüche

Objektnummer: 25265017

KAUFPREIS: 545.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 95 m^2 • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Auf einen Blick

Objektnummer	25265017
Wohnfläche	ca. 95 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	62.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Die Immobilie

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Grundrisse

LEGENDE

01 Diele
02 Bad
03 Schlafen
04 Wohnen/Kochen
05 Abstellraum
06 Schlafen
07 Ankleide
08 Loggia
09 Austritt

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Ein erster Eindruck

In der Wohnanlage „Osterinsel“ im Ostseebad Wustrow präsentiert sich diese Wohnung im 1. Obergeschoss als ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort mit der besonderen Atmosphäre eines ruhigen Küstenumfelds verbindet. Das Ensemble wirkt klar strukturiert und gepflegt – ein Rahmen, der die Qualität der Wohnung von Beginn an spürbar macht.

Diese exklusive Wohnung entfaltet ihre ca. 95 m² in einer klar gegliederten und hochwertig abgestimmten Raumaufteilung. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung: Breite Fensterfronten lassen viel Licht in den Raum und verbinden sich mit der ca. 13 m² großen Loggia zu einem weitläufigen Wohnmittelpunkt.
Die moderne Küche mit hochwertigen Geräten, Kücheninsel und integriertem Weinkühlschrank fügt sich harmonisch ein. Der gesamte Bereich wirkt edel und schafft eine klare, einladende Atmosphäre. Ein Kamin setzt einen warmen, stilvollen Akzent und rundet das Wohngefühl ab.

Der private Bereich schließt daran nahtlos an.
Das Hauptschlafzimmer mit angeschlossener Ankleide bietet einen ruhigen Rückzugsort. Ein zweites Zimmer steht für Gäste, Arbeiten oder persönliche Interessen bereit. Das Vollbad überzeugt mit bodentiefer Dusche, Fußbodenheizung und zeitloser Gestaltung.

Zur Ausstattung gehören ein hochwertiger Parkettboden, elektrische Außenrollos, eine multimediale Verkabelung, ein praktischer Abstellraum sowie ein separater Kellerraum. Die Warmwasseraufbereitung wird durch Solartechnik unterstützt – effizient und wertstabil.

Die Loggia wird schnell zu einem der Lieblingsorte der Wohnung: gut geschützt, angenehm ruhig und perfekt, um die milde Ostseeluft zu genießen.

Zwei Tiefgaragenstellplätze sowie die im Kaufpreis enthaltene Innenausstattung verleihen dem Angebot besondere Attraktivität und erleichtern den direkten Einzug. Die Wohnanlage selbst zeichnet sich durch ein ruhiges, privates Wohnumfeld aus. Eine Ferienvermietung ist hier nicht vorgesehen, wodurch das angenehme Wohnklima nachhaltig erhalten bleibt und Eigentümer ein beständiges Umfeld schätzen können.

Wer eine hochwertige Wohnung im Ostseebad Wustrow sucht, findet hier ein Zuhause, dessen Qualität sich in jedem Raum und jedem Detail zeigt.

Gern präsentieren wir Ihnen diese Wohnung persönlich oder bei einer Besichtigung vor Ort. Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage bitten wir um vollständige Kontaktdaten (Name, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer).

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m² Wohn- und Nutzfläche
- Großzügige Loggia mit rund 15 m²,
- Wohn-, Koch- und Essbereich mit Zugang zur Loggia
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer dank breiter Fensterfront
- Hochwertige Einbauküche mit Geräten namhafter Hersteller
- Kücheninsel mit angrenzendem Esstisch
- Weinkühlschrank für zusätzlichen Komfort
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Kamin als stilvolles Wohnhighlight
- Hochwertiger Parkettboden
- Multimediaverkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hauptschlafzimmer mit separater Ankleide
- Zusätzliches Gästezimmer
- Modernes Vollbad mit bodentiefer Dusche und Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollos in allen Räumen, teilweise per Fernbedienung steuerbar
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Separater Kellerraum
- Zwei Tiefgaragenstellplätze
- Kaufpreis beinhaltet die komplette Innenausstattung
- Warmwasseraufbereitung unterstützt durch Solar
- exklusive Wohnanlage im Ostseebad Wustrow

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25265017 - 18347 Wustrow

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 62.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

BONITÄTSPRÜFUNG:
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei bestimmten Angeboten vor einer Besichtigung eine Bonitätsprüfung durchführen. Dies entspricht dem Anspruch an unsere Servicequalität und berücksichtigt zugleich die berechtigten Erwartungen unserer Eigentümer.

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: 25265017 - 18347 Wustrow

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow
Tel.: +49 38220 - 15 89 00
E-Mail: fischland-darss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com