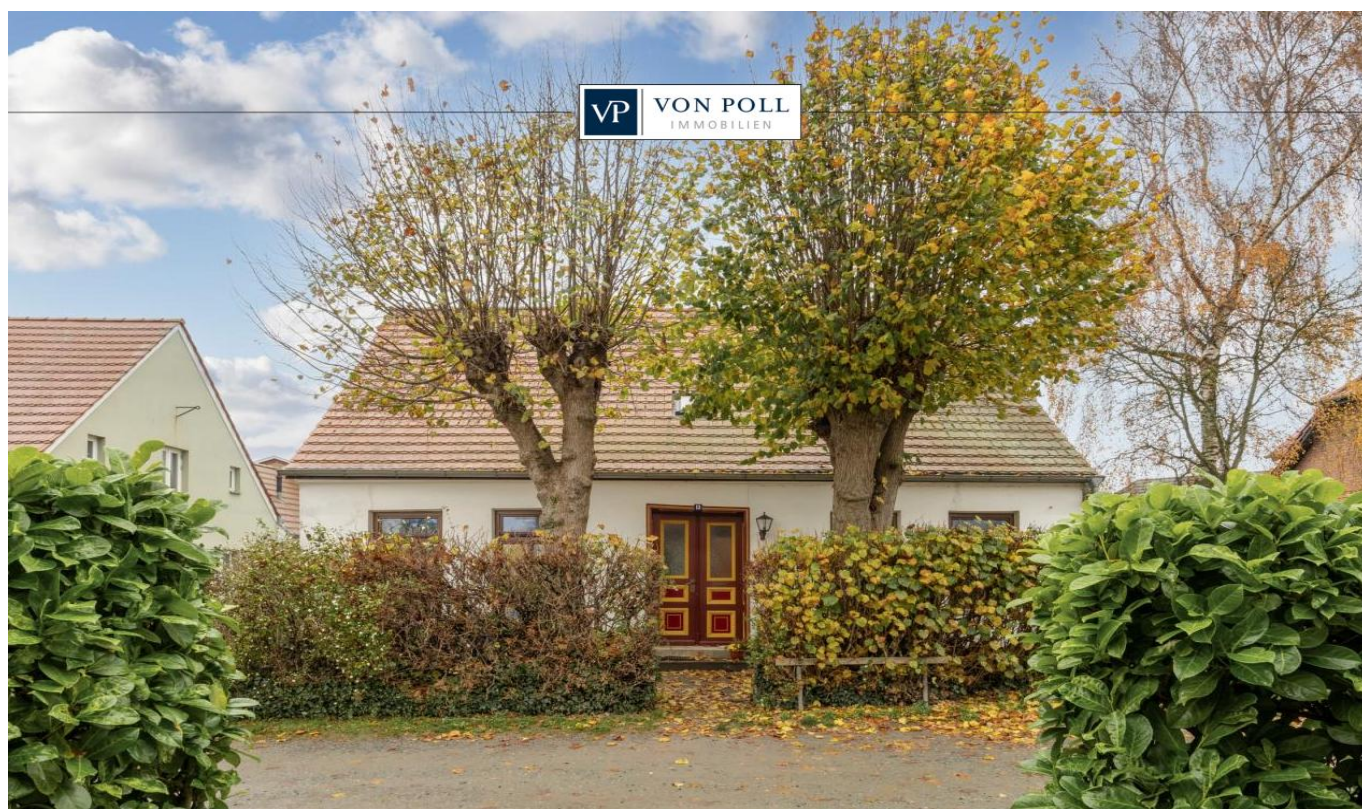


Wustrow

# Design, enjoy, arrive – your project on the coast

*Property ID: 25265013*



**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 359 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## At a glance

Property ID	25265013
Living Space	ca. 120 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Year of construction	1879
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 136 m²

Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	197.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.11.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1879



Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## The property





Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## The property



Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## The property





Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## The property





Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## The property





Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## The property



Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## The property



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



Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## Floor plans



### LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Heizungsraum
- 03 Badezimmer
- 04 Speisekammer
- 05 Schlafzimmer
- 06 Flur
- 07 Wohnzimmer
- 08 Esszimmer
- 09 Küche



### LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Schlafzimmer
- 03 Schlafzimmer
- 04 Ausbaureserve

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## A first impression

Just a short walk from the Baltic Sea, this charming detached house, dating back to 1879, awaits its transformation into a home of luxury. Located in the sought-after seaside resort of Wustrow, it combines historical character with the rare opportunity to create a coastal living space tailored to your own vision. Offering approximately 120 m<sup>2</sup> of living space and a plot of approximately 359 m<sup>2</sup>, the property provides a solid foundation for a complete renovation. The ground floor boasts a spacious living and dining area, ideal for open-plan living. A separate kitchen and a large bedroom complete this level, offering a variety of potential uses. Upstairs, you'll find two further bedrooms and additional space for expansion – perfect for a guest room, studio, or home office. Double-glazed windows and a gas heating system installed in 2024 provide a sound technical basis for your renovation plans. The existing outbuilding offers additional storage space or room for hobbies and a workshop – ideal for those who want to create a home with meticulous attention to detail. For those with craftsmanship skills who dream of owning a home by the sea, this is the perfect starting point: a historic building with development potential in a quiet location, just minutes from the beach. Bring this treasure to life and create your own personal sanctuary between the lagoon and the sea!

Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## Details of amenities

- charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1879
- ruhige Lage im beliebten Ostseebad Wustrow, nur wenige Minuten vom Strand entfernt
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 359 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- Wannenbad im Erdgeschoss
- großzügiger Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss – ideal für offene Wohnkonzepte
- separate Küche und geräumiges Schlafzimmer im Erdgeschoss
- zwei Schlafzimmer im Dachgeschoss sowie Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum (z. B. Gästezimmer, Homeoffice oder Atelier)
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- neue Gasheizung (Baujahr 2024) als solide technische Basis
- Nebengelass mit Platz für Hobby, Werkstatt oder Stauraum
- Möglichkeit zur PKW-Stellfläche auf dem Grundstück
- Ideal für handwerklich versierte Eigennutzer mit Wunsch nach individuellem Küstenwohnen
- historischer Charakter mit Entwicklungspotenzial



Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## All about the location

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.

Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 197.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1879.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25265013 - 18347 Wustrow

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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