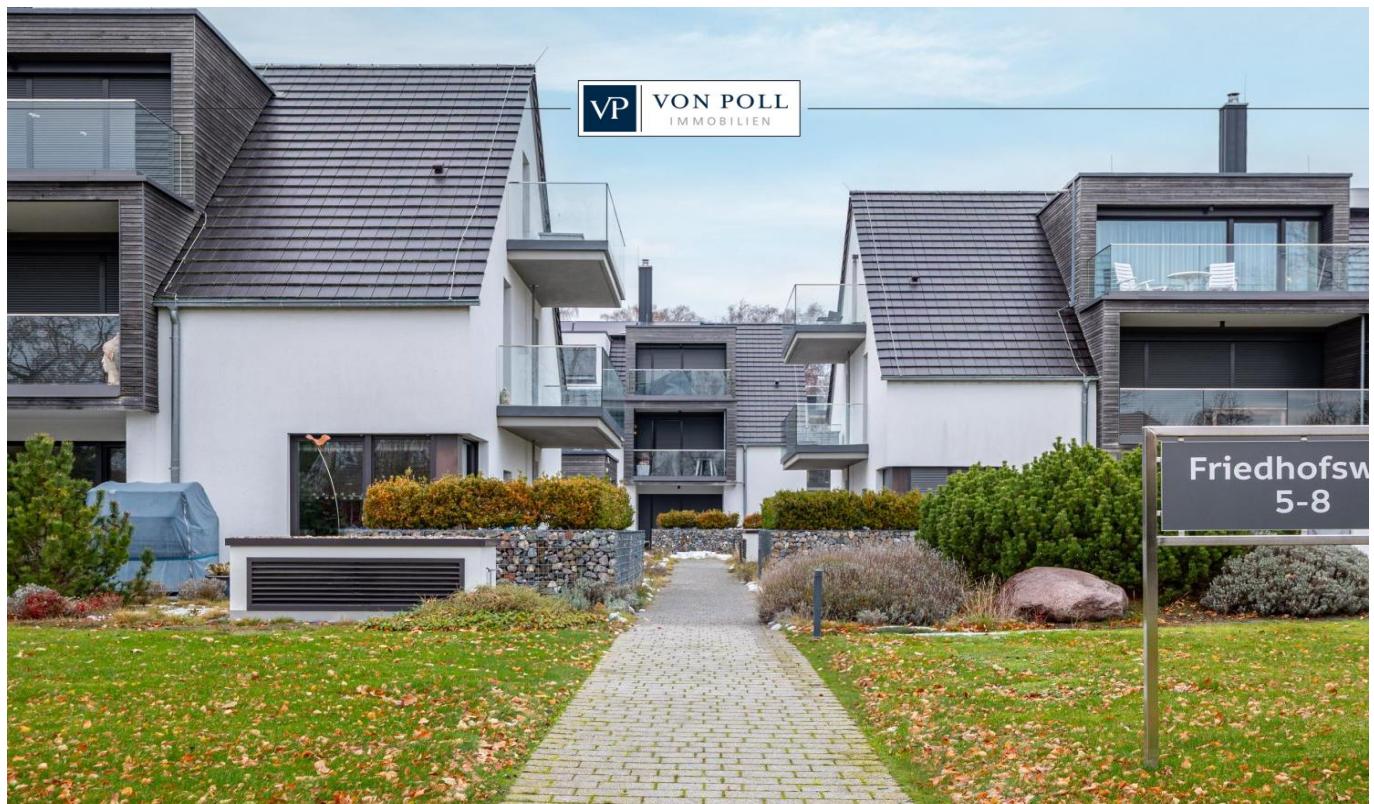


Wustrow

Your retreat on the Baltic Sea – Stylish condominium for discerning tastes

Property ID: 25265017



PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25265017 - 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: 25265017 - 18347 Wustrow

At a glance

Property ID	25265017	Purchase Price	545.000 EUR
Living Space	ca. 95 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2017		
Type of parking	2 x Underground car park		

Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	62.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.01.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



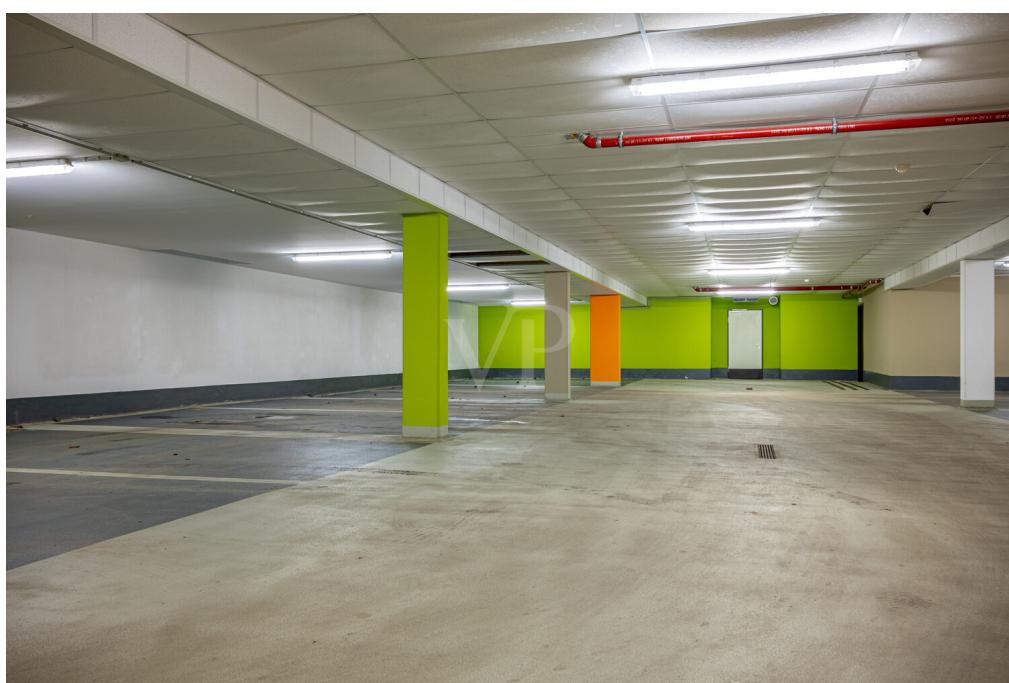
Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung



Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

The property



Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

Floor plans



LEGENDE

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

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: 25265017 - 18347 Wustrow

A first impression

Located in the "Osterinsel" residential complex in the Baltic Sea resort of Wustrow, this first-floor apartment offers a home that combines modern living comfort with the special atmosphere of a tranquil coastal setting. The complex is clearly structured and well-maintained – a framework that makes the apartment's quality immediately apparent. This exclusive apartment unfolds its approximately 95 m² in a clearly organized and high-quality floor plan. The open-plan living, cooking, and dining area forms the heart of the apartment: wide windows flood the room with light and connect to the approximately 13 m² loggia, creating a spacious living space. The modern kitchen, equipped with high-end appliances, a kitchen island, and an integrated wine refrigerator, blends harmoniously into the space. The entire area exudes elegance and creates a bright, inviting atmosphere. A fireplace adds a warm, stylish touch and completes the ambiance. The private area flows seamlessly from this space. The master bedroom with an adjoining dressing room offers a peaceful retreat. A second room is available for guests, work, or personal pursuits. The full bathroom impresses with a walk-in shower, underfloor heating, and timeless design. Features include high-quality parquet flooring, electric exterior blinds, multimedia cabling, a practical storage room, and a separate cellar. Hot water is supplied by solar technology – efficient and sustainable. The loggia will quickly become one of the apartment's favorite spots: well-protected, pleasantly quiet, and perfect for enjoying the mild Baltic Sea air. Two underground parking spaces and the interior furnishings included in the purchase price make this offer particularly attractive and facilitate immediate move-in. The residential complex itself is characterized by a quiet, private living environment. Holiday rentals are not permitted, thus preserving the pleasant atmosphere and allowing owners to appreciate a stable environment. Anyone looking for a high-quality apartment in the Baltic Sea resort of Wustrow will find a home here whose quality is evident in every room and every detail. We would be pleased to present this apartment to you personally or during an on-site viewing. To process your inquiry, please provide your complete contact information (name, address, email address, and telephone number).

Property ID: 25265017 - 18347 Wustrow

Details of amenities

- 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
- Multimedialverkabelung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Hauptschlafzimmer mit separater Ankleide
- Zusätzliches Gästezimmer
- Modernes Vollbad mit bodentiefer Dusche und Fußbodenheizung
- Elektrische Außenrollo's 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

Property ID: 25265017 - 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: 25265017 - 18347 Wustrow

Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25265017 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com