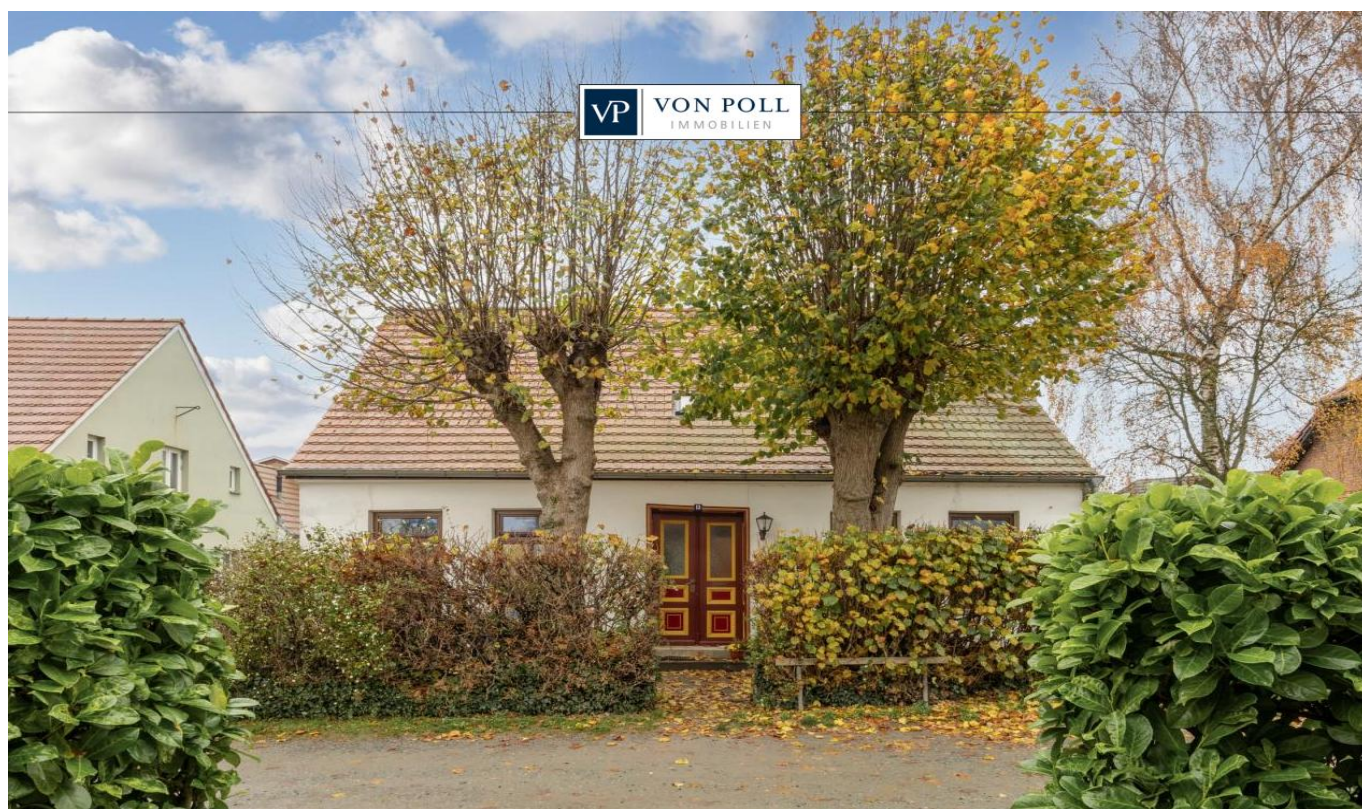


Wustrow

## Diseña, disfruta, llega: tu proyecto en la costa

Número de propiedad: 25265013



PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

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

Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## De un vistazo

Número de propiedad	25265013
Superficie habitable	ca. 120 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Año de construcción	1879
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 136 m²

Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	12.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	197.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1879



Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## La propiedad





Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## La propiedad





Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## La propiedad





Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## La propiedad





Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## La propiedad



**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS IMMO (DEUTSCHLANDTEST.DE)

**Gold Partner**  
Seit 2015  
**Immo Scout24**

**Handelsblatt**  
**TOP Kunden-Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

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



Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## Planos de planta



### 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

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## Una primera impresión

A un corto paseo del mar Báltico, esta encantadora casa unifamiliar, que data de 1879, espera su transformación en una residencia de lujo. Ubicada en el codiciado balneario de Wustrow, combina su carácter histórico con la excepcional oportunidad de crear un espacio costero a su medida. Con aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de aproximadamente 359 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece una base sólida para una renovación completa. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor, ideal para una vida diáfana. Una cocina independiente y un amplio dormitorio completan esta planta, ofreciendo una gran variedad de usos. En la planta superior, encontrará dos dormitorios más y espacio adicional para ampliar, perfecto para una habitación de invitados, un estudio o una oficina en casa. Las ventanas de doble acristalamiento y la calefacción de gas instalada en 2024 proporcionan una sólida base técnica para sus planes de renovación. La dependencia existente ofrece espacio adicional de almacenamiento o espacio para aficiones y un taller, ideal para quienes desean crear un hogar con una meticulosa atención al detalle. Para quienes tienen habilidades artesanales y sueñan con tener una casa junto al mar, este es el punto de partida perfecto: un edificio histórico con potencial de desarrollo en una zona tranquila, a pocos minutos de la playa. ¡Haga realidad este tesoro y cree su propio santuario personal entre la laguna y el mar!

Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25265013 - 18347 Wustrow

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)