

Wustrow

## Su refugio en el mar Báltico: un elegante condominio para los gustos más exigentes

Número de propiedad: 25265017



PRECIO DE COMPRA: 545.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25265017 - 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: 25265017 - 18347 Wustrow

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25265017                     |
| Superficie habitable | ca. 95 m²                    |
| Piso                 | 1                            |
| Habitaciones         | 3                            |
| Dormitorios          | 2                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 2017                         |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 545.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Chimenea, Cocina empotrada, Balcón                                        |

Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Demanda de energía final                            | 62.40 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 01.01.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2017                   |

Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



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



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propiedad



Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## Planos de planta



### LEGENDE

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

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: 25265017 - 18347 Wustrow

## Una primera impresión

Ubicado en el complejo residencial "Osterinsel", en la localidad turística de Wustrow, en el mar Báltico, este apartamento en primera planta ofrece un hogar que combina la comodidad de una vida moderna con la atmósfera especial de un tranquilo entorno costero. El complejo está claramente estructurado y bien cuidado, un marco que hace que la calidad del apartamento sea evidente de inmediato. Este exclusivo apartamento despliega sus aproximadamente 95 m<sup>2</sup> en una distribución clara y de alta calidad. La sala de estar, la cocina y el comedor, de planta abierta, constituyen el corazón del apartamento: amplios ventanales inundan la estancia de luz y se conectan con la logia de aproximadamente 13 m<sup>2</sup>, creando un amplio espacio habitable. La moderna cocina, equipada con electrodomésticos de alta gama, una isla de cocina y una vinoteca integrada, se integra armoniosamente en el espacio. Toda la estancia irradia elegancia y crea un ambiente luminoso y acogedor. Una chimenea añade un toque cálido y elegante y completa el ambiente. El área privada se integra a la perfección con este espacio. El dormitorio principal, con vestidor adjunto, ofrece un remanso de paz. Hay una segunda habitación disponible para invitados, trabajo o actividades personales. El baño completo impresiona con una ducha a ras de suelo, calefacción por suelo radiante y un diseño atemporal. Las características incluyen suelos de parqué de alta calidad, persianas exteriores eléctricas, cableado multimedia, un práctico trastero y una bodega independiente. El agua caliente se suministra mediante tecnología solar, eficiente y sostenible. La logia se convertirá rápidamente en uno de los rincones favoritos del apartamento: bien protegida, tranquila y perfecta para disfrutar del suave aire del mar Báltico. Dos plazas de aparcamiento subterráneo y el mobiliario interior incluido en el precio de compra hacen esta oferta especialmente atractiva y facilitan la entrada inmediata. El complejo residencial se caracteriza por un entorno tranquilo y privado. No se permiten alquileres vacacionales, lo que preserva el ambiente agradable y permite a los propietarios disfrutar de un entorno estable. Quien busque un apartamento de alta calidad en Wustrow, un destino turístico en el mar Báltico, encontrará aquí un hogar cuya calidad se refleja en cada habitación y en cada detalle. Estaremos encantados de presentarle este apartamento personalmente o durante una visita in situ. Para procesar su consulta, por favor, proporcione sus datos de contacto completos (nombre, dirección, correo electrónico y número de teléfono).

Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## Detalles de los servicios

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- Großzügige Loggia mit rund 15 m<sup>2</sup>,
- 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 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

Número de propiedad: 25265017 - 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: 25265017 - 18347 Wustrow

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.1.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 62.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

### 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.

Número de propiedad: 25265017 - 18347 Wustrow

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)