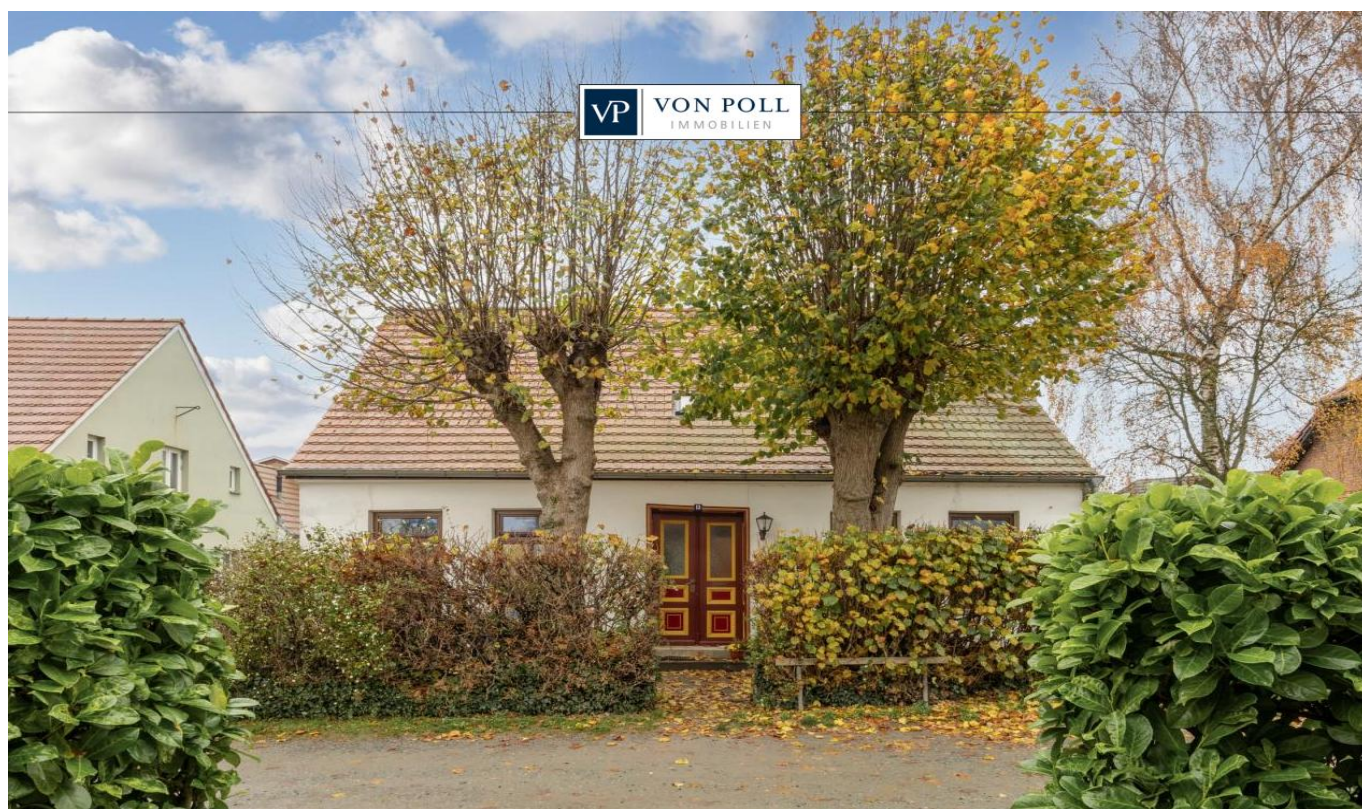


Wustrow

Concevez, profitez, arrivez – votre projet sur la côte

CODE DU BIEN: 25265013



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 359 m²

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

En un coup d'œil

| | |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN | 25265013 |
| Surface habitable | ca. 120 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Année de construction | 1879 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

| | |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat | 295.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2024 |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 136 m² |

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

Informations énergétiques

| | | | |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage | Gaz | Consommation finale d'énergie | 197.20 kWh/m²a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 12.11.2035 | Classement énergétique | F |
| Source d'alimentation | Gaz | Année de construction selon le certificat énergétique | 1879 |

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

La propriété



CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

La propriété



Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

Plans d'étage



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

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

Une première impression

À deux pas de la mer Baltique, cette charmante maison individuelle, datant de 1879, n'attend que d'être transformée en une demeure de luxe. Située dans la station balnéaire prisée de Wustrow, elle allie le cachet de l'histoire à la rare opportunité de créer un espace de vie côtier à votre image. Offrant environ 120 m² de surface habitable et un terrain d'environ 359 m², la propriété constitue une base solide pour une rénovation complète. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger, idéal pour un espace de vie ouvert. Une cuisine séparée et une grande chambre complètent ce niveau, offrant de multiples possibilités d'aménagement. À l'étage, vous trouverez deux autres chambres et un espace supplémentaire à aménager – parfait pour une chambre d'amis, un studio ou un bureau. Le double vitrage et le chauffage au gaz, installés en 2024, constituent une base technique fiable pour vos projets de rénovation. La dépendance existante offre un espace de rangement supplémentaire ou la possibilité d'aménager un atelier et des loisirs – idéal pour ceux qui souhaitent créer une maison avec un souci du détail exceptionnel. Pour les artisans passionnés qui rêvent d'une maison en bord de mer, voici le point de départ idéal : un bâtiment historique au fort potentiel de développement, situé au calme, à quelques minutes de la plage. Redonnez vie à ce trésor et créez votre propre havre de paix entre lagon et mer !

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

Détails des commodités

- charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1879
- ruhige Lage im beliebten Ostseebad Wustrow, nur wenige Minuten vom Strand entfernt
- ca. 120 m² Wohnfläche auf einem ca. 359 m² 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

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 197.20 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25265013 - 18347 Wustrow

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow

Tel.: +49 38220 - 15 89 00

E-Mail: fischland-darss@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com