

Wustrow

# Votre refuge sur la mer Baltique – Un appartement élégant pour les goûts les plus raffinés

CODE DU BIEN: 25265017



PRIX D'ACHAT: 545.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 25265017 - 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: 25265017 - 18347 Wustrow**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25265017	Prix d'achat	545.000 EUR
Surface habitable	ca. 95 m²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2017		
Place de stationnement	2 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.01.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	62.40 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017



CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété



**DEUTSCHLAND TEST**  
**HÖCHSTE REPUTATION**  
PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
FOCUS 18/24 | 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





CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété





CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## La propriété



CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow

## Plans d'étage



### LEGENDE

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

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: 25265017 - 18347 Wustrow**

## Une première impression

Situé dans la résidence « Osterinsel », à Wustrow, station balnéaire de la mer Baltique, cet appartement au premier étage offre un cadre de vie alliant confort moderne et atmosphère paisible. La résidence, à l'architecture soignée et bien entretenue, témoigne de la qualité de l'appartement. Ce logement exclusif d'environ 95 m<sup>2</sup> se déploie selon un plan ouvert et élégant. L'espace de vie découloisonné, comprenant salon, cuisine et salle à manger, constitue le cœur de l'appartement : de larges fenêtres inondent la pièce de lumière et s'ouvrent sur une loggia d'environ 13 m<sup>2</sup>, créant ainsi un espace de vie spacieux. La cuisine moderne, équipée d'électroménager haut de gamme, d'un îlot central et d'une cave à vin intégrée, s'intègre harmonieusement à l'espace. L'ensemble respire l'élégance et crée une atmosphère lumineuse et accueillante. Une cheminée apporte une touche chaleureuse et raffinée, complétant l'ambiance. L'espace privé prolonge naturellement cette pièce. La chambre principale, avec son dressing attenant, offre un havre de paix. Une seconde chambre est disponible pour accueillir des invités, travailler ou se détendre. La salle de bain complète impressionne par sa douche à l'italienne, son chauffage au sol et son design intemporel. L'appartement comprend également un parquet de haute qualité, des stores extérieurs électriques, un câblage multimédia, un cellier pratique et une cave séparée. L'eau chaude est fournie par énergie solaire, un système efficace et durable. La loggia deviendra vite l'un des endroits préférés des occupants : bien protégée, agréablement calme et idéale pour profiter de la douce brise de la mer Baltique. Deux places de parking souterraines et le mobilier inclus dans le prix d'achat rendent cette offre particulièrement attractive et permettent une installation immédiate. La résidence se caractérise par un cadre de vie paisible et intime. Les locations saisonnières y sont interdites, préservant ainsi une atmosphère agréable et offrant aux résidents un environnement stable. Quiconque recherche un appartement haut de gamme dans la station balnéaire de Wustrow, sur la mer Baltique, trouvera ici un logement où la qualité se manifeste dans chaque pièce et chaque détail. Nous serions ravis de vous présenter cet appartement en personne ou lors d'une visite sur place. Pour traiter votre demande, veuillez nous communiquer vos coordonnées complètes (nom, adresse, adresse e-mail et numéro de téléphone).

**CODE DU BIEN: 25265017 - 18347 Wustrow**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25265017 - 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: 25265017 - 18347 Wustrow**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25265017 - 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](mailto:fischland-darss@von-poll.com)

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

---

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