Wustrow

Gestalten, genießen, ankommen – Ihr Projekt an der Küste

??????? ????????: 25265013

???? ??????: 295.000 EUR • ?????????: ca. 120 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 359 m²

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?? ??? ?????

??????? ????????	25265013
?????????	ca. 120 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	3
???? ??????????	1879
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	295.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 136 m²

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	12.11.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	197.20 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1879

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?? ???????

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?? ???????

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?? ???????

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?? ???????

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?? ???????

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?? ???????

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

??? ????? ????????

Nur wenige Gehminuten von der Ostsee entfernt wartet dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1879 darauf, zu neuem Leben erweckt zu werden. Inmitten des begehrten Ostseebades Wustrow vereint es historischen Charakter mit der seltenen Gelegenheit, Wohnen in Küstennähe ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem ca. 359 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine solide Grundlage für eine notwendige Kernsanierung. Das Erdgeschoss überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich, der sich ideal für offene Wohnkonzepte eignet. Eine separate Küche und ein großes Schlafzimmer ergänzen die Etage und bieten bereits jetzt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer sowie eine Ausbaureserve – perfekt für ein Gästezimmer, Atelier oder Homeoffice. 2-fach verglaste Kunststofffenster und eine Gasheizung aus dem Jahr 2024 schaffen eine solide technische Basis für Ihre Sanierungspläne. Das vorhandene Nebengelass bietet zusätzlichen Stauraum oder Raum für Hobby und Werkstatt – ideal für alle, die ihr Zuhause mit Liebe zum Detail gestalten möchten.

Wer handwerkliches Geschick mitbringt und den Traum vom Eigenheim am Meer verwirklichen möchte, findet hier die perfekte Ausgangslage: ein historisches Gebäude mit Entwicklungspotenzial in ruhiger Lage, nur wenige Minuten vom Strand entfernt. Erwecken Sie diesen Schatz zum Leben und schaffen Sie sich Ihr persönliches Refugium zwischen Bodden und Meer!

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

????? ???????????

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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25265013 - 18347 Wustrow

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow
Tel.: +49 38220 - 15 89 00
E-Mail: fischland-darss@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com