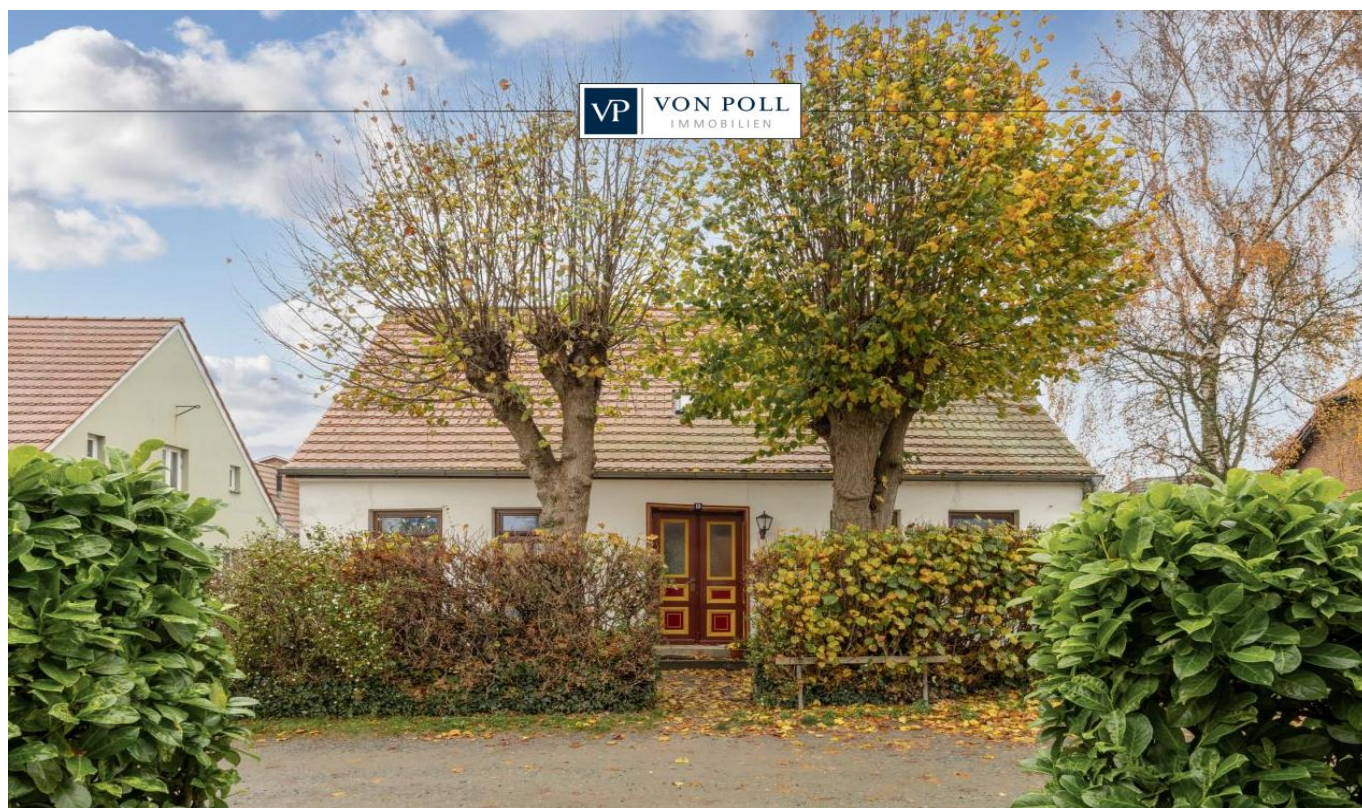


Wustrow

Tervezz, élvezd, érkezz meg – a projekted a tengerparton

VP azonosító: 25265013



VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 359 m²

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Áttekintés

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító | 25265013 |
| Hasznos lakótér | ca. 120 m ² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 5 |
| Hálósobák | 3 |
| Építés éve | 1879 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|--------------------------|---|
| Vételár | 295.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 136 m ² |

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---------------|
| Futési rendszer | Központifutás |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 12.11.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|--|---------------------|
| Energiatanúsítvány | Energia tanúsítvány |
| Végso energiafogyasztás | 197.20 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1879 |

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Az ingatlan



VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Az ingatlan



VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Az ingatlan



VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Az ingatlan



VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Az ingatlan



VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Az ingatlan



VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Az ingatlan



Ihre ausgezeichneten Immobilienexperten
Fischland-Darß-Zingst und Umgebung

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Alaprajzok



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

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Az első benyomás

A Balti-tengertől mindössze egy rövid sétára található ez a bájos, 1879-ben épült családi ház, amely luxus otthonná alakítására vár. A keresett tengerparti üdülőhelyen, Wustrowban található, és a történelmi jelleget ötvözi azzal a ritka lehetőséggel, hogy saját elképzelései szerint alakítsa ki tengerparti életterét. A körülbelül 120 m²-es lakótérrel és a körülbelül 359 m²-es telekkel rendelkező ingatlan szilárd alapot biztosít egy teljes felújításhoz. A földszinten tágas nappali és étkező található, amely ideális a nyitott terep életterekhez. Egy külön konyha és egy nagy hálószoba teszi teljessé ezt a szintet, amely számos lehetőséget kínál a felhasználásra. Az emeleten további két hálószoba és további bővítési lehetőség található – tökéletes vendégszoba, stúdió vagy dolgozószoba számára. A dupla üvegezésű ablakok és a 2024-ben telepített gázfűtés szilárd műszaki alapot biztosít a felújítási tervekhez. A meglévő melléképület további tárolóhelyet vagy hobbi és műhely számára kialakított helyet kínál – ideális azok számára, akik aprólékos odafigyeléssel szeretnék otthonot teremteni. Azoknak, akik kézműves készségekkel rendelkeznek, és tengerparti otthonról álmodoznak, ez a tökéletes kiindulópont: egy történelmi épület fejlesztési potenciállal csendes helyen, mindössze pár percre a strandtól. Keltsd életre ezt a kincset, és teremtsd meg saját személyes menedéket a lagúna és a tenger között!

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25265013 - 18347 Wustrow

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martin Briesemeister

Ernst-Thälmann-Straße 13, 18347 Wustrow

Tel.: +49 38220 - 15 89 00

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com