

Wustrow

# Balti-tengeri menedéked – Stílusos apartman igényes ízlésnek

VP azonosító: 25265017



VÉTELÁR: 545.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

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

VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Áttekintés

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| VP azonosító          | 25265017              |
| Hasznos lakótér       | ca. 95 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 1                     |
| Szobák                | 3                     |
| Hálósobák             | 2                     |
| Fürdőszobák           | 1                     |
| Építés éve            | 2017                  |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Mélygarázs        |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 545.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Kandalló, Beépített konyha, Erkély                                        |

VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                    | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratá | 01.01.2035 |
| Energiaforrás                                      | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 62.40 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2017                       |

VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



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



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az ingatlan



VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Alaprajzok



### LEGENDE

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

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

VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Az első benyomás

A balti-tengeri Wustrow üdülőhelyen található "Osterinsel" lakóparkban található ez az első emeleti lakás, amely a modern lakhatási kényelmet a nyugodt tengerparti környezet különleges hangulatával ötvözi. A komplexum világosan strukturált és jól karbantartott – egy olyan keretrendszer, amely azonnal nyilvánvalóvá teszi a lakás minőségét. Ez az exkluzív lakás körülbelül 95 m<sup>2</sup>-es alapterületét egy áttekinthető és kiváló minőségű alaprajzban téríti ki. A nyitott terü nappali, konyha és étkező alkotja a lakás szívét: a széles ablakok fényárban árasztják el a szobát, és a körülbelül 13 m<sup>2</sup>-es loggiához csatlakozva tágas életteret hoznak létre. A modern konyha, amely csúcskategóriás gépekkel, konyhaszigettel és beépített borhutoval van felszerelve, harmonikusan illeszkedik a térbe. Az egész terület eleganciát sugároz, és világos, hívogató légkört teremt. A kandalló meleg, stílusos hatást kelt, és teljessé teszi a hangulatot. A privát rész zökkenőmentesen nyílik ebből a térből. A hozzá tartozó gardróbszobával rendelkező fő hálószoba békés menedéket kínál. Egy második szoba áll rendelkezésre vendégek fogadására, munkára vagy személyes elfoglaltságokra. A teljes fürdőszoba lenyűgöző zuhanyzóval, padlófűtéssel és időtlen dizájnnal rendelkezik. A jellemzők közé tartozik a kiváló minőségű parketta, az elektromos kültéri redonyok, a multimédiás kábelezés, a praktikus tárolóhelyiség és a különálló pince. A meleg vizet napeleemes technológia biztosítja – hatékony és fenntartható módon. A loggia gyorsan a lakás egyik kedvenc helyévé válik: jól védett, kellemesen csendes, és tökéletes a kellemes balti-tengeri levegő élvezetéhez. Két földalatti parkolóhely és a vételárban foglalt belső berendezés teszi ezt az ajánlatot különösen vonzóvá, és lehetővé teszi az azonnali beköltözést. Magát a lakóparkot csendes, privát lakókörnyezet jellemzi. Üdülőházak bérbeadása nem megengedett, így megőrizve a kellemes hangulatot, és lehetővé téve a tulajdonosok számára a stabil környezet élvezetét. Bárki, aki egy kiváló minőségű apartmant keres a balti-tengeri üdülőhelyen, Wustrowban, itt olyan otthonra talál, amelynek minősége minden szobában és minden részletben megmutatkozik. Örömmel mutatjuk be Önnek ezt az apartmant személyesen vagy helyszíni megtekintés során. A megkeresés feldolgozásához kérjük, adja meg teljes elérhetőségét (név, cím, e-mail cím és telefonszám).

VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25265017 - 18347 Wustrow

## Minden a helyszínrol

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: 25265017 - 18347 Wustrow

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25265017 - 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](mailto:fischland-darss@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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