

Wustrow

## Progetta, goditi, arriva: il tuo progetto sulla costa

**Codice oggetto: 25265013**



**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 359 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25265013</b>	Prezzo d'acquisto	<b>295.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>5</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2024</b>
Camere da letto	<b>3</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1879</b>	Superficie linda	<b>ca. 136 m<sup>2</sup></b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>		

Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	197.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1879

Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow

## Planimetrie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Heizungsraum
- 03 Badezimmer
- 04 Speisekammer
- 05 Schlafzimmer
- 06 Flur
- 07 Wohnzimmer
- 08 Esszimmer
- 09 Küche

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Schlafzimmer
- 03 Schlafzimmer
- 04 Ausbaureserve

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow**

## Una prima impressione

A pochi passi dal Mar Baltico, questa affascinante casa indipendente, risalente al 1879, attende di essere trasformata in una lussuosa dimora. Situata nella ricercata località balneare di Wustrow, coniuga il carattere storico con la rara opportunità di creare uno spazio abitativo costiero su misura per i vostri desideri. Con circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 359 m<sup>2</sup>, la proprietà offre una solida base per una ristrutturazione completa. Il piano terra vanta un'ampia zona giorno e pranzo, ideale per un open space. Una cucina separata e un'ampia camera da letto completano questo piano, offrendo una varietà di potenziali utilizzi. Al piano superiore troverete altre due camere da letto e ulteriore spazio per ampliare la proprietà, perfetto per una camera degli ospiti, uno studio o un ufficio. Le finestre con doppi vetri e un impianto di riscaldamento a gas installato nel 2024 forniscono una solida base tecnica per i vostri progetti di ristrutturazione. La dependance esistente offre ulteriore spazio di stoccaggio o spazio per gli hobby e un laboratorio, ideale per chi desidera creare una casa con meticolosa attenzione ai dettagli. Per chi ha capacità artigianali e sogna di possedere una casa in riva al mare, questo è il punto di partenza perfetto: un edificio storico con potenziale di sviluppo in una posizione tranquilla, a pochi minuti dalla spiaggia. Date vita a questo tesoro e create il vostro rifugio personale tra la laguna e il mare!

**Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow**

## Dettagli dei servizi

- charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1879
- ruhige Lage im beliebten Ostseebad Wustrow, nur wenige Minuten vom Strand entfernt
- ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 359 m<sup>2</sup> 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

**Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 197.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25265013 - 18347 Wustrow**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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