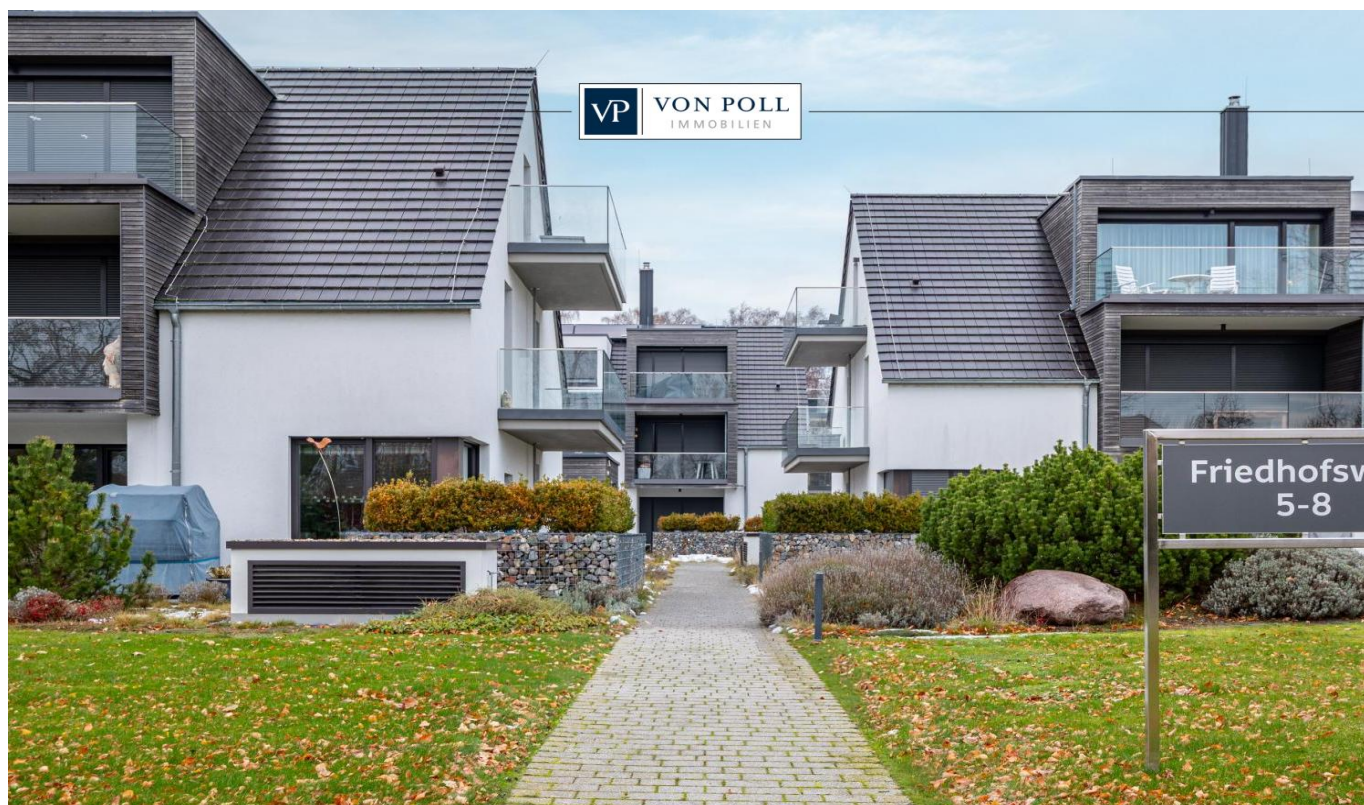


Wustrow

## Il tuo rifugio sul Mar Baltico: un condominio elegante per gusti esigenti

Codice oggetto: 25265017



PREZZO D'ACQUISTO: 545.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 95 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25265017 - 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: 25265017 - 18347 Wustrow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25265017
Superficie netta	ca. 95 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	545.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	01.01.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	62.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017



Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà





Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà





Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà



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





Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà





Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## La proprietà



Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## Planimetrie



### LEGENDE

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

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: 25265017 - 18347 Wustrow

## Una prima impressione

Situato nel complesso residenziale "Osterinsel" nella località baltica di Wustrow, questo appartamento al primo piano offre una casa che combina il comfort abitativo moderno con la speciale atmosfera di una tranquilla località costiera. Il complesso è strutturato in modo chiaro e ben curato, una struttura che rende immediatamente evidente la qualità dell'appartamento. Questo esclusivo appartamento si sviluppa su circa 95 m<sup>2</sup> in una planimetria ben organizzata e di alta qualità. La zona giorno, cucina e pranzo open space costituisce il cuore dell'appartamento: ampie finestre inondano la stanza di luce e si collegano alla loggia di circa 13 m<sup>2</sup>, creando un'ampia zona giorno. La moderna cucina, dotata di elettrodomestici di alta gamma, isola e cantinetta integrata, si integra armoniosamente nello spazio. L'intera area emana eleganza e crea un'atmosfera luminosa e invitante. Un camino aggiunge un tocco caldo ed elegante e completa l'atmosfera. La zona privata si fonde armoniosamente con questo spazio. La camera da letto principale con cabina armadio adiacente offre un rifugio tranquillo. Una seconda stanza è disponibile per gli ospiti, il lavoro o gli impegni personali. Il bagno completo colpisce per la cabina doccia, il riscaldamento a pavimento e il design senza tempo. Tra le caratteristiche figurano pavimenti in parquet di alta qualità, tapparelle elettriche esterne, cablaggio multimediale, un pratico ripostiglio e una cantina separata. L'acqua calda è fornita da tecnologia solare, efficiente e sostenibile. La loggia diventerà presto uno dei luoghi preferiti dell'appartamento: ben protetta, piacevolmente silenziosa e perfetta per godersi la mite aria del Mar Baltico. Due posti auto sotterranei e l'arredamento interno incluso nel prezzo di acquisto rendono questa offerta particolarmente interessante e facilitano l'ingresso immediato. Il complesso residenziale è caratterizzato da un ambiente abitativo tranquillo e riservato. Non sono ammessi affitti per le vacanze, preservando così l'atmosfera piacevole e consentendo ai proprietari di apprezzare un ambiente stabile. Chiunque cerchi un appartamento di alta qualità nella località baltica di Wustrow troverà qui una casa la cui qualità è evidente in ogni stanza e in ogni dettaglio. Saremo lieti di presentarvi questo appartamento personalmente o durante una visita in loco. Per elaborare la vostra richiesta, vi preghiamo di fornire i vostri dati di contatto completi (nome, indirizzo, indirizzo e-mail e numero di telefono).

Codice oggetto: 25265017 - 18347 Wustrow

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25265017 - 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: 25265017 - 18347 Wustrow**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25265017 - 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)