

Wustrow

# Terreno edificabile con edificio esistente | circa 12 minuti a piedi dal Mar Baltico

Codice oggetto: 25265016

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 529 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25265016 - 18347 Wustrow**

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

Codice oggetto: 25265016 - 18347 Wustrow

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25265016
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1936

Prezzo d'acquisto	240.000 EUR
Tipo di oggetto	Trama
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

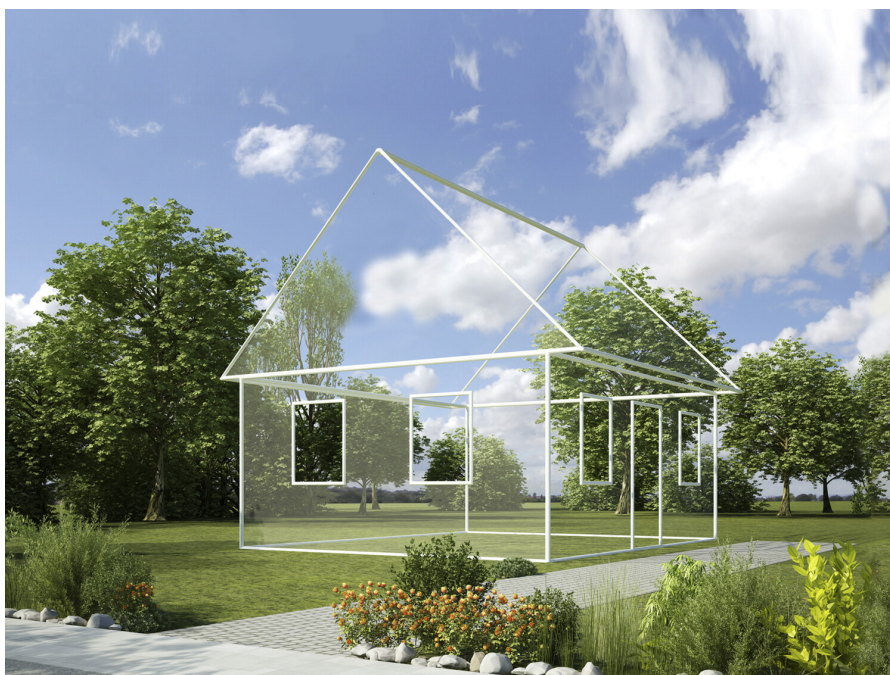
Codice oggetto: 25265016 - 18347 Wustrow

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.09.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1936

**Codice oggetto: 25265016 - 18347 Wustrow**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25265016 - 18347 Wustrow**

## Una prima impressione

Situato tra la laguna di Bodden e il Mar Baltico, questo terreno edificabile di circa 529 m<sup>2</sup> offre un'eccellente base per un nuovo progetto edilizio. Il progetto rispetta le norme dell'art. 34 del Codice Edilizio Federale Tedesco (BauGB), garantendo l'integrazione armoniosa del futuro edificio nell'ambiente circostante. Attualmente, la proprietà comprende una struttura esistente composta da porzioni di edifici precedentemente utilizzate. A causa delle condizioni locali, le strutture esistenti non sono più utilizzabili. Pertanto, è necessaria la demolizione completa degli edifici esistenti per consentire un nuovo sviluppo che soddisfi le vostre specifiche esigenze. La posizione vanta la vicinanza all'acqua, alla natura e agli ottimi collegamenti infrastrutturali: condizioni ideali per un progetto edilizio personalizzabile. È in fase di preparazione una domanda preliminare di permesso di costruire che sarà coordinata con l'acquirente per valutare definitivamente il progetto specifico e le potenziali dimensioni dell'edificio. Saremo lieti di discutere ulteriori dettagli con voi di persona. Vi preghiamo di inviarci i vostri dati di contatto completi.

**Codice oggetto: 25265016 - 18347 Wustrow**

## Dettagli dei servizi

- Attrattive Lage zwischen Bodden und Ostsee
- Grundstücksgröße: ca. 529 m<sup>2</sup>
- Bebauung nach § 34 BauGB
- Altbestand auf dem Grundstück vorhanden
- Abriss der Bestandsgebäude erforderlich

**Codice oggetto: 25265016 - 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: 25265016 - 18347 Wustrow**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 81.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25265016 - 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)