

Wustrow

Ankommen, gestalten, Ostsee genießen: Bestandsimmobilie mit Potenzial zur Neubebauung

Codice oggetto: 25265016P



PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 529 m²

Codice oggetto: 25265016P - 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: 25265016P - 18347 Wustrow

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25265016P
Superficie netta	ca. 120 m ²
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1975

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

Codice oggetto: 25265016P - 18347 Wustrow

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	81.00 kWh/m²a
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: 25265016P - 18347 Wustrow

La proprietà



Codice oggetto: 25265016P - 18347 Wustrow

La proprietà



Codice oggetto: 25265016P - 18347 Wustrow

La proprietà



Codice oggetto: 25265016P - 18347 Wustrow

La proprietà



Codice oggetto: 25265016P - 18347 Wustrow

Planimetrie



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: 25265016P - 18347 Wustrow

Una prima impressione

Träumen Sie von einem eigenen Rückzugsort an der Küste? Zwischen malerischem Bodden und der Ostsee erwartet Sie ein ca. 529 m² großes Baugrundstück in begehrter Lage.

Ein positiver Bauvorbescheid für Ihr Wunschprojekt liegt bereits vor, sodass Sie sich nicht durch langwierige Planungsphasen kämpfen müssen. Innerhalb des Bauvorbescheides wurde die Realisierung eines Wohnhauses in den Abmessungen von 8,0 m x 9,5 m positiv beschieden. Angesichts eines Bodenrichtwerts von 810 € / m² im Ostseebad Wustrow bietet sich Ihnen hier ein lukrativer Einstieg deutlich unter dem Bodenrichtwert.

Wichtiger Hinweis für Interessenten: In der Gemeinde Wustrow gilt eine Erhaltungssatzung zum Schutz der Wohnbevölkerung; rein touristische Ferienvermietung ist erfahrungsgemäß stark reglementiert oder ausgeschlossen. Ein Erst- bzw. Zweitwohnsitz hingegen ist nach aktuellem Stand darstellbar.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück noch ein sanierungsbedürftiger Altbestand (bestehend aus 5 Zimmern mit separaten Eingängen, davon 4 Zimmer mit eigenem Duschbad sowie einer separaten Kochnische, Gästeräumlichkeiten und Toiletten). Ein erster Kostenvoranschlag für den Abriss liegt bereits vor und beläuft sich auf ca. 54.000 Euro.

Achtung: Die im Exposé beigefügte Fotovisualisierung ist nur beispielhaft und nicht maßstabsgetreu in Bezug zu den Grundstücksabmessungen und -grenzen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie hier nach Ihren eigenen Vorstellungen bauen, umgeben von herrlicher Natur, Wasser und einer gleichzeitig hervorragenden Anbindung an die Hansestädte Rostock und Stralsund. Ob als dauerhaftes Zuhause oder privater Lebensmittelpunkt an der Küste – die Kombination aus der möglichen Bebauung nach § 34 BauGB, dem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis und dieser ostseenahe Lage macht dieses Angebot zu einer absoluten Seltenheit auf dem Immobilienmarkt.

Sichern Sie sich dieses exklusive Potenzialgrundstück! Kontaktieren Sie uns noch heute unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten, und wir besprechen alle Details sowie den vorliegenden Bauvorbescheid in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen.

Codice oggetto: 25265016P - 18347 Wustrow

Dettagli dei servizi

- ca. 529 m² Baugrundstück zwischen Bodden und Ostsee im Ostseebad Wustrow
- Positiver Bauvorbescheid für Wohnhaus (8,0 m x 9,5 m)
- Bodenrichtwert 810 € / m² (lukrativer Einstieg deutlich darunter)
- Baurecht nach § 34 BauGB
- Abrisskosten nach erstem Angebot bei ca. 54.000 €
- Neubauvisualisierung beispielhaft

Codice oggetto: 25265016P - 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: 25265016P - 18347 Wustrow

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25265016P - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com