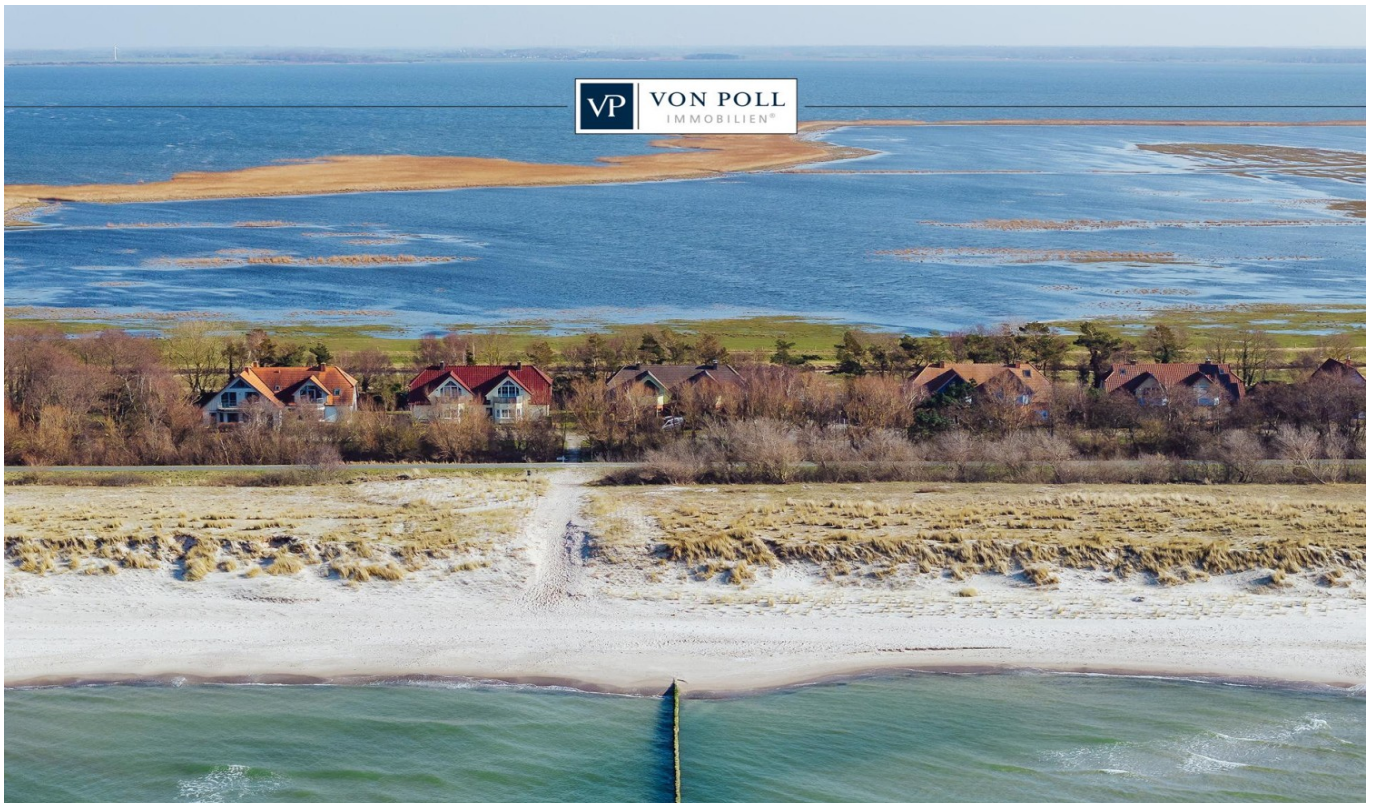


Wustrow

# Erste Strandlage | Ostseeperle mit zwei Ferienwohnungen am Dünenaufgang zum Meer

Objektnummer: 23265004



KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 228 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Auf einen Blick

Objektnummer	23265004	Kaufpreis	985.000 EUR
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	2001		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	78.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Die Immobilie





Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Die Immobilie



Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Ein erster Eindruck

Direkt am Dünenaufgang gelegen und damit nur einen Steinwurf vom weißen, feinsandigen Ostseestrand und der frischen Meeresluft entfernt, können Sie dem Meeresrauschen frönen. Lebensqualität pur! In fantastischer, unwiederbringlicher Lage, auf der schönsten Halbinsel Deutschlands, beherbergt dieses im Jahre 2001 massiv erbaute Haus zwei entzückende Ferienwohnungen mit allem erdenklichen Komfort! Dem Meer ganz nah besteht hier in einmaliger Lage und aufgrund der landschaftlichen Schönheit der Halbinsel ein sehr hoher Erholungswert! Im Erdgeschoss befindet sich eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem wunderschönen, zur Terrasse ausgerichteten, Glaserker, einem Kamin - der zu jeder Jahreszeit für wohlige Wärme und Gemütlichkeit sorgt - und einem modernen Duschbad mit Tageslicht! Die vollausgestattete Küche mit einladendem Essbereich, die komfortable Fußbodenheizung sowie das gehobene, geschmackvolle Interieur runden das Angebot perfekt ab. Im Obergeschoss steht eine ebenso charmante und komfortable 2-Zimmer-Wohnung bereit. Wunderschön eingerichtet, bietet sie in den Saisonnebenzeiten zusätzlich den Blick auf Ostsee und Bodden! Hier kann man herrlich entspannen und entschleunigen sowie Kraft und Energie tanken. Der zur Ostsee ausgerichtete Balkon hält das Meeresrauschen und die frische Meeresluft für Sie bereit! Perfekt ergänzt wird diese charmante Immobilie durch das ca. 230 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem u. a. ein Abstellraum für Freizeit- und Gartenequipment sowie 2 Parkplätze vorhanden sind. Sicheres Parken und kurze Wege direkt am Haus! Die Halbinsel Fischland-Darß ist einmalig und über den feinen, pudrigen Sandstrand hinaus hat sie landschaftlich so viel Reizvolles zu bieten! Die Ortslage zwischen Bodden und Ostsee ist fantastisch und verspricht erholsame Tage am Strand und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen in der Natur sowie scheinbar unendlichen Fahrradtouren ein. Ein wahrer Glücksgriff für alle, die eine Immobilie für sich und gleichzeitig eine Kapitalanlage suchen! Zögern Sie nicht und sichern sich diese Seltenheit! Sehr gern stellen wir Ihnen diese Immobilie mit allen Einzelheiten vor.

Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Alles zum Standort

Im hohen Norden liegt der wunderschöne Küstenort Wustrow auf der Halbinsel Fischland-Darß zwischen Ostsee und Saaler Bodden. Hier erleben Sie zur jeder Jahreszeit eine traumhafte Zeit. Lassen Sie sich verzaubern! Die Halbinsel bietet schönste Sandstrände, mystische Windflüchter, mitunter Hirsche am Strand, rastende Kraniche und vor allem einen weiten und freien Blick über das Meer. Diese Immobilie ist dem Zentrum des Ostseebades Wustrow mit seinem maritimen Flair vorgelagert und bietet darüber einen sehr hohen Erholungswert. In einer äußerst kleinen Wohnanlage gelegen, befindet sie sich in 1. Strandlage! Ferienimmobilien sind hier vornehmlich beheimatet. Das Ostseebad bietet Ihnen einen idealen Ausgangspunkt für Unternehmungen und Ausflüge. Lassen Sie sich vom maritimen Flair überwältigen, hier bestimmen die Ruhe und das rauschende Meer die Atmosphäre sowie Genuss und Entschleunigung zu jeder Jahreszeit. Für besondere Freizeitmomente bieten sich die Wasserskianlage mit Minigolfplatz in Körkwitz, Karls Erdbeerhof sowie die Hansestädte Rostock und Stralsund als nahegelegene Ausflugsziele an. Zusätzlich stehen Ihnen im Ortskern von Wustrow viele kleine Geschäfte, Restaurants, Post und Banken zur Verfügung. Auch Ärzte, eine Apotheke sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie hier. Die hervorragende Anbindung an den Fernverkehr, wie an die Autobahn 19 und Autobahn 20 machen die Halbinsel Fischland Darß zu einem beliebten Urlaubsziel.

Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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.

Objektnummer: 23265004 - 18347 Wustrow

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Briesemeister

---

Ernst-Thälmann-Straße 13 Fischland Darß

E-Mail: [fischland-darss@von-poll.com](mailto:fischland-darss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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