

Wustrow

# Immobilienensemble mit vielseitigen Möglichkeiten | ca. 569 m<sup>2</sup> Nutzfläche!

Número da propriedade: 242650051



ÁREA: ca. 262 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 1.207 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## Numa vista geral

Número da propriedade	242650051
Área	ca. 262 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	7
Casas de banho	8
Ano de construção	1936
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	Sob consulta
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Morada multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 569 m <sup>2</sup>
Área arrendáve	ca. 569 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	81.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.09.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996



Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## O imóvel





Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## O imóvel





Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## O imóvel





Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## O imóvel



Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## O imóvel





Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## O imóvel





Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## O imóvel



Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## O imóvel



A promotional image for Von Poll Immobilien featuring six team members (three women and three men) in professional attire. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right. Below the team, there are three award logos: 'Handelsblatt TOP Kunden-Beratung 2024' (with subtext 'Im Vergleich: 31 Immobilienmakler Servicebörse GmbH 11.06.2024'), 'DEUTSCHE ANO TEST HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN' (with subtext 'ANALYSE FOCUS 16/24 DEUTSCHLANDSTREIT.DE'), and 'Gold Partner Seit 2015 Immo Scout24'.

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



Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## Plantas dos pisos



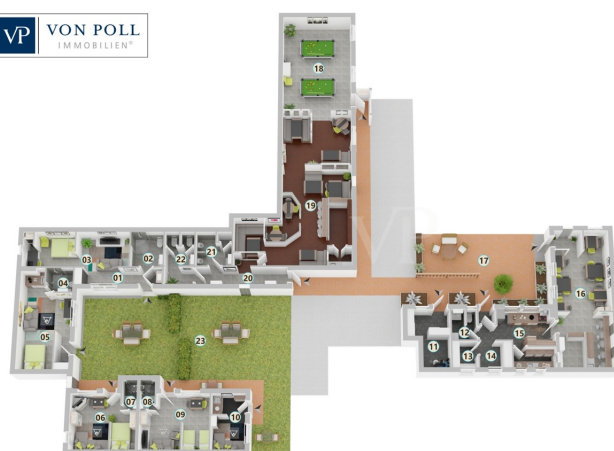
### LEGENDE

- 01 Eingang
- 02 Windfang
- 03 Flur
- 04 Wohnzimmer
- 05 Küche
- 06 Schlafzimmer
- 07 Badzimmer
- 08 Terrasse



### LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Schlafzimmer
- 03 Abstellkammer
- 04 Schlafzimmer
- 05 Wohnbereich
- 06 Duschbad



## LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Bad
- 03 Ferienzimmer 1
- 04 Bad
- 05 Ferienzimmer 2
- 06 Ferienzimmer 3
- 07 Bad
- 08 Bad
- 09 Ferienzimmer 4
- 10 Ferienzimmer 5
- 11 Heizungsraum
- 12 WC
- 13 Raum
- 14 Raum
- 15 Kochbereich
- 16 Bar/Gastrobereich
- 17 Außenbereich mit  
Gästeplätzen
- 18 Billardbereich
- 19 Barbereich
- 20 Flur
- 21 WC-Herren
- 22 WC-Damen
- 23 Garten

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow**

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie in erstklassiger Lage zwischen Bodden und Ostsee bietet eine seltene Kombination aus Wohn- und Gewerbeflächen auf einem ca. 1.207 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 569 m<sup>2</sup> ergibt sich eine attraktive Grundlage für verschiedene Nutzungskonzepte. Die Liegenschaft umfasst eine maritime Gaststätte mit ca. 25 Sitzplätzen sowie einen separaten Bar- und Billardbereich mit weiteren ca. 20 Plätzen. Sanitäranlagen für Damen und Herren sind vorhanden. Zusätzlich stehen fünf möblierte Apartments zur Verfügung, die jeweils über eine Kochnische und ein eigenes Duschbad verfügen und derzeit als Ferienzimmer genutzt werden. Ein weiteres Element des Angebots ist das großzügige Zweifamilienhaus mit zwei identisch geschnittenen Wohneinheiten, das sich ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung eignet. Die Immobilie bietet mit ihrem weitläufigen Grundstück und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eine solide Basis für individuelle Konzepte. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen kann zudem eine renditestarke Vermietung erzielt werden. Für weiterführende Informationen und eine Besichtigung bitten wir um eine Kontaktaufnahme mit vollständigen Kontaktdaten.

Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## Detalhes do equipamento

- 1.207 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 569 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche
- 5 Apartments mit Kochnische und Duschbad (4/5)
- Gaststätte mit ca. 25 Sitzplätzen + ca. 20 Terrassensitzplätze
- Frauen- und Herrentoilette
- separater Bar- und Billardbereich mit ca. 20 Gästeplätzen
- Zweifamilienhaus mit 2 Wohnungen

Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## Outras informações

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 1996. 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.

Número da propriedade: 242650051 - 18347 Wustrow

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)