

Wustrow

# Zweifamilienhaus mit großzügigem Nebengelass

???????? ?????: 242650052



?????????: ca. 262 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 1.207 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 242650052 - 18347 Wustrow

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 242650052            |
| ????????????        | ca. 262 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 10                   |
| ???????????? ??     | 7                    |
| ??????????          |                      |
| ?????????           | 8                    |
| ???? ?????????????  | 1936                 |

|                |                                                                                       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????  | ?????????                                                                             |
|                | ??????????????                                                                        |
| ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????      | ????????                                                                              |
| ?????????????? |                                                                                       |
| ????????       | ????????, ??????,<br>????????????????<br>?????????                                    |

??????? ??????????: 242650052 - 18347 Wustrow

?????????????? ???????????

|                                           |                       |                                                                 |               |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                  | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                | BEDARF        |
| ???? ???????????                          | ????                  | ?????? ??????                                                   | 81.00 kWh/m²a |
| ??????????<br>??????????????<br>?????? ?? | 05.09.2034            | ??????????<br>?????????????<br>?????????                        | C             |
| ???? ???????????                          | ????                  | ???? ??????????<br>??????? ?? ??<br>??????????<br>????????????? | 1936          |

??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

?? ????????



??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

?? ????????



???????? ??: 242650052 - 18347 Wustrow

?? ???????



??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

?? ????????



??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

?? ????????



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

**Handelsblatt**  
**TOP**  
**Kunden-**  
**Beratung**  
2024  
VON POLL IMMOBILIEN  
Im Vergleich: 37 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

**DEUTSCHLAND**  
**TEST**  
**HÖCHSTE**  
**REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN  
**MONEY**  
ANALYSE  
ANALYSE VON 10.000 KUNDENKONTAKTEN  
11.06.2024

**Gold**  
**Partner**  
Seit 2015  
**Immo**  
Scout24

???????? ?????????: 242650052 - 18347 Wustrow

???????



## LEGENDE

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



## LEGENDE

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

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

## ??? ?????? ?????????

Diese Immobilie befindet sich in einer guten Lage zwischen Bodden und Ostsee und bietet eine ideale Kombination aus Wohnraum und vielseitig nutzbarem Nebengelass auf einem großzügigen Grundstück. Das Zweifamilienhaus umfasst insgesamt fünf Zimmer und ist in zwei abtrennbare, ähnlich geschnittene Wohneinheiten unterteilt. Jede der beiden Wohneinheiten bietet ausreichend Platz und eine flexible Raumaufteilung, sodass sie sich sowohl für eine gemeinsame Nutzung als auch für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Hauses eignen. Die Räume sind hell und gut geschnitten, was zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und Ihnen erlaubt, Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen zu verwirklichen. Das Haupthaus wurde um 1989 grundlegend saniert, was eine solide Grundlage für die Nutzung bietet. Zusätzlich stehen fünf möblierte Ferienzimmer zur Verfügung, die jeweils mit einer Kochnische und einem eigenen Duschbad ausgestattet sind. Diese Zimmer bieten eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten, die ganz dem Käufer überlassen bleiben, ob für Gäste, als zusätzlicher Raum oder für individuelle Projekte. Das Nebengelass der Immobilie bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich hervorragend für eine Werkstatt, Hobbyräume oder als zusätzlicher Stauraum. Die großzügigen Flächen bieten reichlich Platz, um kreativ zu werden und das Nebengelass nach eigenen Vorstellungen zu nutzen. Das Grundstück ist bereits gut versiegelt, was verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Die Fläche bietet viel Raum für verschiedene Ideen, sei es für die Schaffung weiterer Nutzflächen oder zusätzliche Lagermöglichkeiten. So lässt sich die Immobilie optimal an die individuellen Bedürfnisse anpassen. Mit etwas Modernisierung lässt sich hier eine komfortable und individuelle Wohnsituation schaffen, die sowohl Platz für die ganze Familie als auch Raum für Hobbys oder andere Projekte bietet. Die Lage zwischen Bodden und Ostsee sorgt zudem für eine angenehme Atmosphäre und eine hervorragende Anbindung an die Umgebung. Für weiterführende Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

??????????????? ??? ????????

- ca. 1.207 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 262 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Zimmer im Zweifamilienhaus (abtrennbar in 2 Wohneinheiten)
- 5 Apartments mit Kochnische und Duschbad (4/5)
- viel Nebengelass

??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 81.00 kwh/(m²\*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 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.

??????? ???????: 242650052 - 18347 Wustrow

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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