Stralsund

Vermietete Etagenwohnung mit Fahrstuhl und Balkon inmitten der Altstadt Stralsunds

Objektnummer: 25311081

KAUFPREIS: 185.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 67 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	25311081
Wohnfläche	ca. 67 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1930

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	90.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

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: 25311081 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung in gepflegtem Altbau – zentral gelegen und altersgerecht erreichbar

Willkommen zu Ihrer neuen Kapitalanlage:
Diese vermietete Etagenwohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 67 m², einer durchdachten Raumaufteilung und einer Standortlage, die kurzen Wegen zu urbaner Infrastruktur und Grünflächen gleichermaßen Rechnung trägt. Die Immobilie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 1930 errichteten und kontinuierlich instandgehaltenen Mehrfamilienhauses. Der Fahrstuhl, der nach 1990 eingebaut wurde, ermöglicht einen bequemen und barrierearmen Zugang – altersgerechtes Wohnen ist hier explizit möglich. Beim Betreten der Wohnung fällt das großzügige Wohnzimmer sofort ins Auge. Hier wurden eine offene Küche und ein moderner Vinylboden harmonisch integriert, was dem Raum eine zeitgemäße Atmosphäre verleiht und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die Küche ist in den Wohnbereich eingebunden und verschafft somit kommunikatives Kochen wie auch entspannte Abende im Kreis von Familie oder Freunden. Das Schlafzimmer ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen Kleiderschrank sowie ein großes Bett. Der Schnitt der Wohnung sorgt für eine klare Trennung zwischen Wohn- und Schlafbereichen und schafft damit Privatsphäre, Ruhe und Flexibilität in der Alltagsgestaltung. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und wurde, wie die gesamte Wohnung, im Jahr 2009 im Zuge einer vollständigen Sanierung zeitgemäß erneuert. Es verfügt über helle Fliesen, eine praktische Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Im Rahmen fortlaufender Pflege und Substanzerhaltung wurden zudem 2009/2010 zahlreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen am gesamten Gebäude durchgeführt. Im Jahr 2013 erfolgte der Einbau der effizienten Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt.
Erwähnenswert ist außerdem das Sondernutzungsrecht für ein zugeordnetes Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum zur Verfügung stellt und die Ordnung im Wohnbereich unterstützt. Eine Fluchttreppe am Haus erhöht die Sicherheit für Sie und Ihre Mitbewohner. Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote, medizinische Versorgung sowie Anbindung an den ÖPNV sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen die Vorzüge dieser Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:
- ca. 2013 Einbau der Heizungsanlage
- ca. 2009/ 2010 zahlreiche Modernisierungs- sowie Sanierungsarbeiten am Gebäude
- ca. 2009 Komplettsanierung der Wohnung
- nach 1990 wurde der Fahrstuhl eingebaut

Besondere Merkmale:
- Fahrstuhl für altersgerechtes Wohnen
- großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- zeitgemäßer Vinylboden
- eigener Kellerabteil im Sondereigentum
- Fluchttreppe am Haus für mehr Sicherheit

Vermietungszahlen:
- monatliche Mieteinnahmen von 620,00 € - 806,00 € (Kaltmiete)

Hierzu besteht ein Staffelmietvertrag, welcher bei 605 € beginnt und bis auf 805,00 € anwächst
- monatliches Hausgeld von gerundet 247,00 €
- monatlich umlagefähige Betriebskosten von 168,81 €
- monatlich nicht umlagefähige Kosten von 78,19 €

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich direkt in der Altstadt und ist nur wenige Meter von der Haupteinkaufspassage der Altstadt Stralsunds entfernt. Die Lage zwischen dem Alten sowie Neuen Markt könnte kaum zentraler sein. Die Straße runter kommen Sie direkt zum Strelasund, einem Meeresarm der Ostsee. Sämtliche Restaurants, Hotels, historische Gebäude sowie die Kirche Sankt Nikolai machen den Alten Markt zu einem der Aushängeschilder der Stadt. Die zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zählen zum UNESCO-Weltkulturerbe.
Von hier ist ein Edeka zu Fuß zu erreichen, sodass die Nutzung eines Autos nicht notwendig ist.
Die Straße herunter ist eine Bushaltestation und zum Hauptbahnhof sind es ca. 15 min zu Fuß.
Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Familien freuen sich außerdem auf Strandtage an der Ostsee oder entdeckungsreiche Wanderungen auf dem Walderlebnispfad Ummanz. Die zahlreichen Wasserwege und Seen bieten ideale Gelegenheiten für Kajak- oder Kanutouren. Auch die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.6.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.
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: 25311081 - 18439 Stralsund

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund
Tel.: +49 3831 - 43 47 940
E-Mail: stralsund@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com