

Stralsund

# Helle 1-Zimmer-Wohnung im Herzen der Altstadt Stralsunds

Objektnummer: 26311017

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund**

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

**Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26311017</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>110.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 34,54 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2005</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>		

Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	106.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

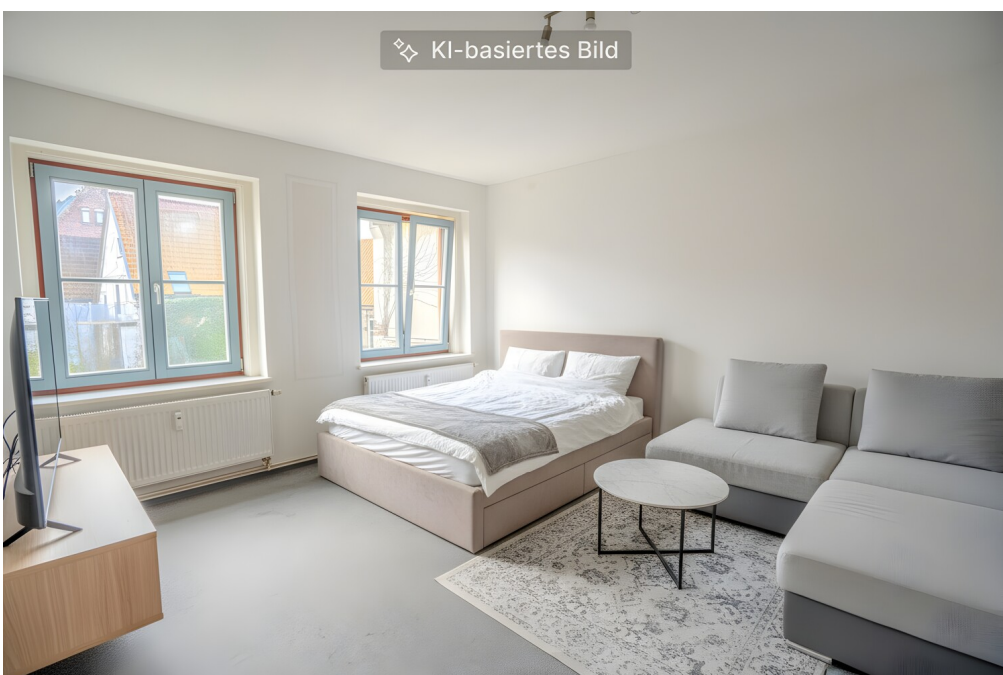
Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



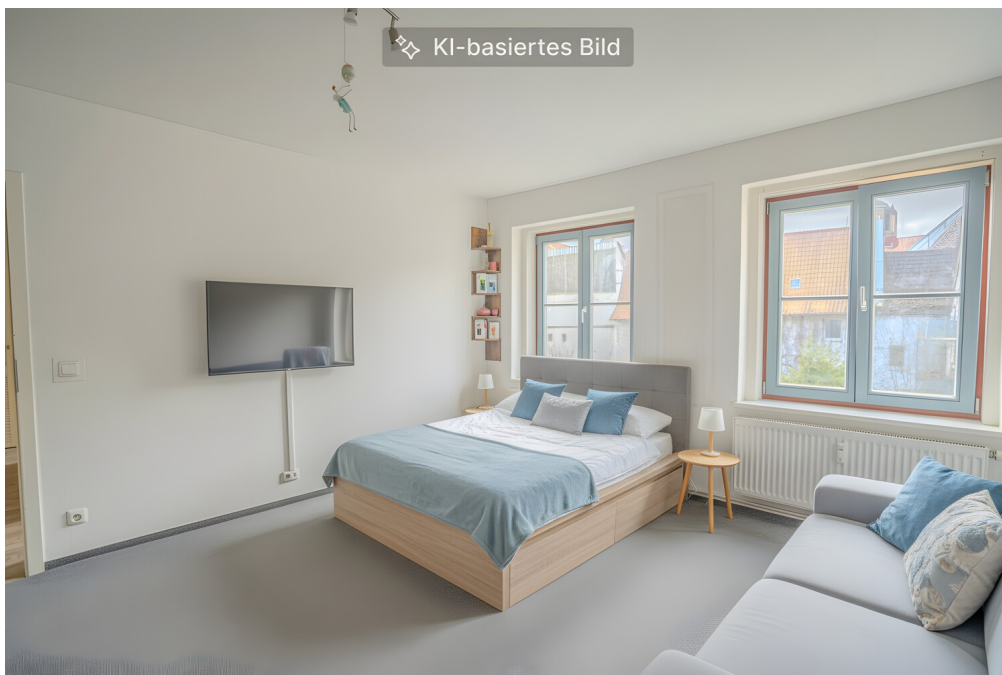
Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1-Raum-Wohnung aus dem Jahr 1952 bietet auf einer Wohnfläche von etwa 34,54 m<sup>2</sup> ein komfortables und funktionales Zuhause im Mehrfamilienhaus. Die Immobilie wurde im Jahr 2005 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen, wodurch sämtliche Bereiche grundlegend modernisiert wurden. Der kontinuierliche Erhaltungszustand spiegelt sich nicht zuletzt in den jüngsten Maßnahmen wider: Im Jahr 2024 erfolgten sowohl die Erneuerung der Hausfassade als auch die Sanierung der Haupteingangstür. Eine neue Zentralheizung wurde zudem im November 2024 eingebaut, was das Wohnklima weiter verbessert und für zeitgemäßen Komfort sorgt. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre helle Atmosphäre aus, die durch die Ausrichtung zur Südseite zusätzlich betont wird. Alle Räume sind zur Gartenseite gelegen, was eine angenehm ruhige Wohnsituation innerhalb des Hauses schafft. Das großzügig geschnittene Zimmer fungiert sowohl als Wohn- als auch als Schlafbereich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Fenster ausgestattet, was für eine natürliche Belichtungsmöglichkeit sorgt und die Lüftung erleichtert. Direkt angrenzend befindet sich die separate Küche, welche die Bereiche Kochen und Wohnen voneinander trennt und dadurch eine übersichtliche Raumgestaltung ermöglicht. Zusätzlichen Stauraum bietet das Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum, der ausschließlich dem Bewohner dieser Wohnung zur Verfügung steht. Hier lassen sich persönliche Gegenstände und saisonale Utensilien bequem unterbringen. Zusätzlich gibt es einen Fahrradkeller, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Für die Bewohner besteht die Möglichkeit, über einen Anwohnerparkausweis Stellplätze auf der Straße zu nutzen. Dies gewährleistet eine unkomplizierte Parksituation in der näheren Umgebung des Hauses. Die Wohnung liegt in einem fertiggestellten, gepflegten Mehrfamilienhaus und eignet sich durch ihre Größe und das Raumangebot ideal für Einzelpersonen oder als Zweitwohnsitz. Dank der erfolgten Sanierungsarbeiten profitieren zukünftige Bewohner von einer zeitgemäßen Haustechnik und gepflegten Gemeinschaftsflächen. Insbesondere die Neuinstallation einer modernen Heizungsanlage sorgt langfristig für effiziente Wärmeversorgung und unterstützt ein angenehmes Wohngefühl. Die Helligkeit der Räume und die kontinuierliche Instandhaltung

des

gesamten Objekts machen diese Wohnung zu einem ansprechenden Angebot. Die südseitige Ausrichtung, eine separate Küche sowie ein Badezimmer mit Fenster und Wanne erhöhen zusätzlich die Wohnqualität. Die Kombination aus dem gepflegten Zustand der Immobilie, sowie

aktuellen Modernisierungen runden das Angebot ab und laden dazu ein, diese Wohnung bei einer Besichtigung persönlich kennenzulernen. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung

eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund**

## **Ausstattung und Details**

**Merkmale der Wohnung und des Mehrfamilienhauses:**

- helle Wohnung, zur Südseite gelegen
- alle Räume zur Hofseite gerichtet
- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- großzügiges Zimmer für Wohnen und Schlafen
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- separate Küche
- Stellplätze über Anwohnerparkausweis an der Straße
- November 2024 neue Zentralheizung eingebaut
- 2024 Hausfassade neu gestrichen
- 2024 Haupteingangstür saniert
- 2005 Kernsanierung der kompletten Immobilie

**Objektnummer: 26311017 - 18439 Stralsund**

## **Alles zum Standort**

Das Mehrfamilienhaus befindet sich direkt in der Altstadt und ist nur wenige Meter vom Alten Markt entfernt. 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.

Ein echtes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Strelasund, welchen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden können.

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: 26311017 - 18439 Stralsund**

## Weitere Informationen

**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: 26311017 - 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](mailto:stralsund@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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