

Stralsund

# Altersgerechte Wohnung mit Fahrstuhl und Balkon für Selbstnutzer oder zur Vermietung

Objektnummer: 25311081

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • 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 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1930                  |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 199.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2010                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 4 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 90.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.06.2034     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1930          |



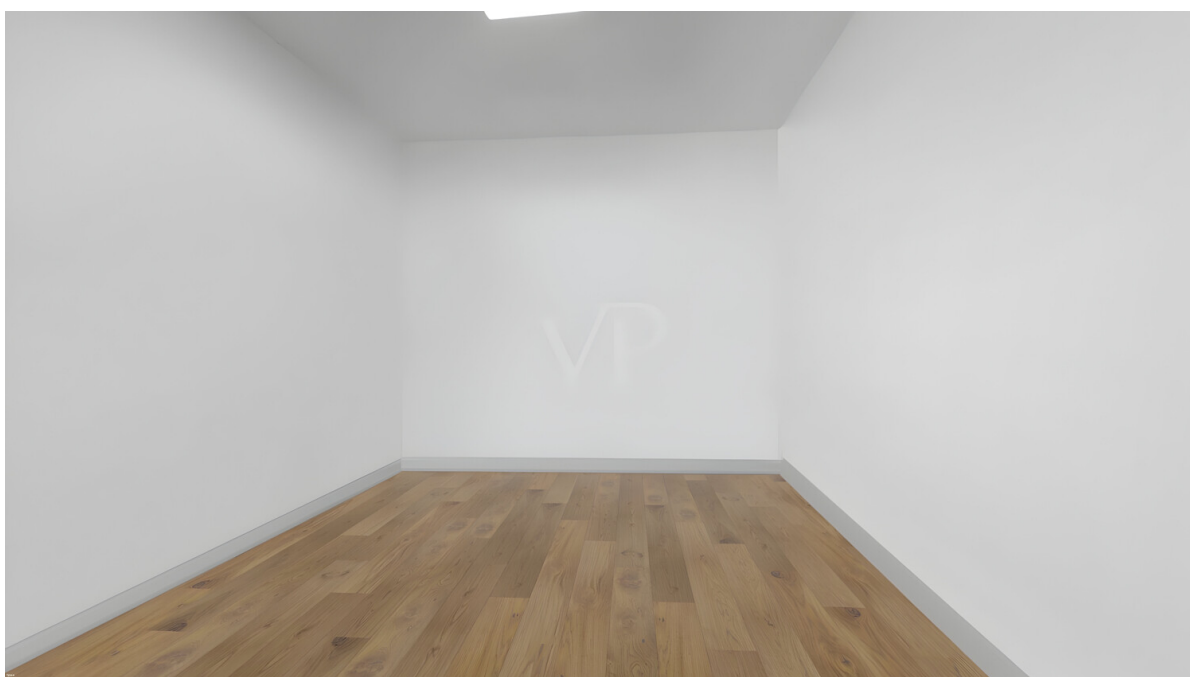
Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

## 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

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930. Das Gebäude wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte laufend instandgehalten und regelmäßig modernisiert, was sich positiv auf sowohl den Gesamteindruck als auch auf den Wohnkomfort auswirkt. Insbesondere in den Jahren 2009 bis 2010 wurden umfassende Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt. Die Wohnung selbst wurde im Jahr 2009 komplett saniert, sodass sie sich heute in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Der Aufzug, der nach 1990 eingebaut wurde, ermöglicht ein komfortables und altersgerechtes Wohnen: Der Zugang zur Wohnung erfolgt bequem und barrierearm. Ein besonderes Merkmal bietet der Balkon mit integrierter Fluchttreppe, wodurch Komfort und Sicherheit gewährleistet werden. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offen und praktisch geschnittener Grundriss. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche. Die zeitgemäße Gestaltung des Raumes unterstützt ein modernes Wohngefühl; hochwertige Vinylböden sichern dabei Pflegeleichtigkeit und ein angenehmes Raumklima. Der Küchenbereich ist funktional gestaltet und eignet sich sowohl für alltägliche Bedürfnisse als auch für gesellige Stunden mit Freunden oder Familie. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Große Fenster sorgen für einen angenehmen Lichteinfall, während dezente Farbtöne für Ruhe und Entspannung sorgen. Das Badezimmer ist zeitlos ausgestattet und mit einer modernen Sanitärausstattung versehen. Zusätzliche Staufläche bietet ein eigener Kellerabteil im Sondereigentum, der bequem mit dem Aufzug erreicht werden kann. Hier lassen sich persönliche Gegenstände, Fahrräder oder Vorräte sicher und trocken aufbewahren. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung, die etwa 2013 erneuert wurde und einen energiesparenden Betrieb gewährleistet. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Zustand der gesamten Wohnanlage. Die regelmäßigen Modernisierungen und die Komplettsanierung der Wohnung sichern langfristig einen attraktiven Zustand – sowohl technisch als auch optisch. Das Objekt eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die Wert auf eine zentrale und gut erreichbare Wohnlage legen. Aufgrund des Aufzugs und der barrierearmen Ausstattung ist die Wohnung ebenfalls für ältere Menschen ideal. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser gepflegten Wohnung zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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

Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund

## Alles zum Standort

Stralsund besticht als charmante Mittelstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus historischer Atmosphäre und moderner Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch ihre Sicherheit, eine stabile wirtschaftliche Basis und ein vielfältiges Bildungsangebot, das von der Grundschule bis zur Hochschule reicht. Dank der verkehrsgünstigen Lage mit Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsnetze bietet Stralsund Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das Lebensqualität und Entwicklungsperspektiven harmonisch vereint.

Inmitten dieses einladenden städtischen Ambientes profitieren Familien von einer Vielzahl an nahegelegenen Annehmlichkeiten, die den Alltag bereichern und das Gemeinschaftsgefühl stärken. Für die jüngsten Bewohner befinden sich mehrere Grund- und weiterführende Schulen, darunter die Grundschule Gerhart Hauptmann und das Hansa-Gymnasium, nur wenige Gehminuten entfernt – etwa fünf bis sieben Minuten zu Fuß. Kindergärten wie die „Spielekiste“ und „Marienkrone“ sind ebenfalls in angenehmer Nähe, sodass eine familienfreundliche Betreuung gewährleistet ist. Die medizinische Versorgung ist mit Apotheken wie der Baltic-Apotheke und mehreren Fachärzten in unmittelbarer Umgebung hervorragend und schnell erreichbar, was gerade für Familien ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Einkaufsmöglichkeiten, darunter EDEKA und Netto Marken-Discount, sind in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und allem Notwendigen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Parks und Spielplätze, die zum gemeinsamen Verweilen und Spielen einladen. Sport- und Freizeitangebote wie das MOVA PLACE - Yoga & Co. Studio oder das nahegelegene CineStar Kino sorgen für abwechslungsreiche Aktivitäten für Groß und Klein. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, etwa den Bushaltestellen Ozeaneum und Stralsund Hafen in nur vier bis fünf Minuten Fußweg, garantiert eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Diese harmonische Verbindung aus Sicherheit, Bildung, Gesundheit und Freizeit macht Stralsund zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein geborgenes, lebendiges und zukunftsfähiges Umfeld legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.



**Objektnummer: 25311081 - 18439 Stralsund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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