

Stralsund

# Kapitalanleger oder Selbstnutzer aufgepasst - frisch sanierte Wohnung in der Hansestadt Stralsund

Objektnummer: 26311031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 168.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund**

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

**Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26311031</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>168.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 56,24 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1950</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>

Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	57.61 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



### KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI saniert und möbliert.

Jeder Raum wird erst im Original gezeigt und die KI-Variante folgt darauf.

Bitte beachten Sie, dass nicht alle Räume eine KI-Variante beinhalten.

Durch die Ergänzung mit KI möchten wir Ihnen beispielhaft vermitteln, wie Sie den Raum nutzen können und was bei einer Sanierung alles möglich ist.



Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



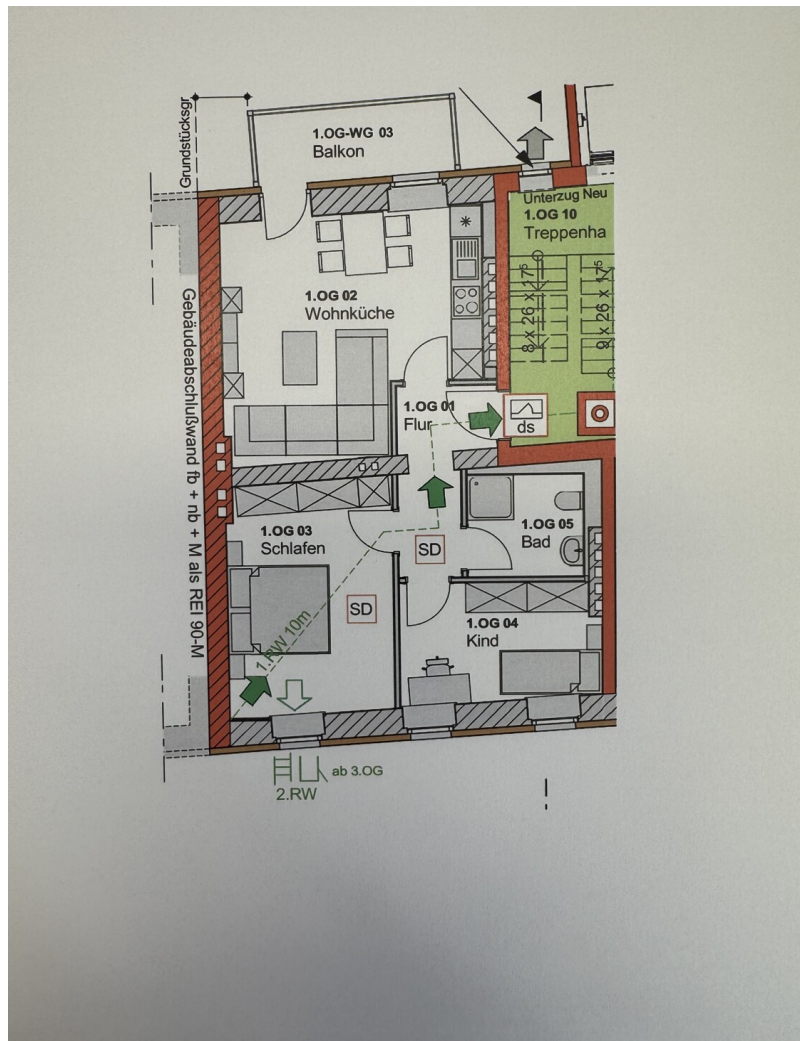
Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 26311031 - 18437 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: 26311031 - 18437 Stralsund**

## Ein erster Eindruck

Diese frisch sanierte Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von etwa 56,24 m<sup>2</sup> einen attraktiven Lebensraum in zentraler Lage. Das Objekt vereint Modernität und Funktionalität mit einem angenehmen Wohnklima, das durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale unterstrichen wird.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmer. Zwei davon sind als Schlafzimmer nutzbar und bieten vielseitige Gestaltungsoptionen sowie ausreichend Rückzugsraum. Darüber hinaus steht Ihnen ein modernes Badezimmer zur Verfügung. Die bodengleiche Dusche sorgt für einen zeitgemäßen Komfort und ein praktisches Nutzungserlebnis im Alltag.

Die lichtdurchfluteten Wohnräume sind dank großer, 3-fach verglaster Fenster besonders hell und schaffen eine angenehme Atmosphäre zu jeder Tageszeit. Die Fenster tragen zudem zu einer effizienten Energieeinsparung bei und halten äußere Geräusche ab. In allen Räumen wurden Vinylfußböden verlegt, die nicht nur optisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht und strapazierfähig – eine praktische Lösung für den täglichen Gebrauch.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die moderne Fußbodenheizung. Diese sorgt auch an kühleren Tagen für behagliche Wärme und eine gleichmäßige Temperatur in allen Wohnbereichen. Die Erwärmung erfolgt effizient über eine Luft-Wärmepumpe – eine wirtschaftliche und umweltschonende Lösung im Bereich der Heiztechnik.

Für zusätzliche Abstellmöglichkeiten steht Ihnen ein zugeordneter Kellerraum zur Verfügung. Hier lassen sich saisonale Gegenstände ebenso wie persönliche Habseligkeiten praktisch lagern. Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz vereinfacht das Parken und bietet angenehmen Komfort im Alltag, besonders in zentralen Lagen, in denen Parkmöglichkeiten häufig begrenzt sind.

Die Kombination aus sorgfältiger Sanierung, zeitgemäßer Ausstattung und durchdachten Details erzeugt ein stimmiges Gesamtbild. Die normale Ausstattungsqualität erfüllt die Ansprüche an modernes, urbanes Wohnen, ohne dabei auf Funktionalität zu verzichten. Die Wohnung zeichnet sich durch ihren klaren Grundriss und die optimale Nutzbarkeit der Raumaufteilung aus und spricht damit sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien an.

Mit ihrer zentralen Lage ist die Wohnung optimal an die Infrastruktur angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Verkehrsanbindungen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar und bieten einen hohen Wohn- und Lebenskomfort.

**Diese Wohnung ist bezugsfertig und bietet eine zuverlässige Grundlage für Ihr neues Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Gelegenheit persönlich präsentieren zu dürfen.**

**Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund**

## **Ausstattung und Details**

**Besondere Merkmale:**

- zentrale Lage
- frisch saniert
- Luft-Wärmepumpe
- Stellplätze
- Fußbodenheizung
- 3-Fach verglaste Fenster
- lichtdurchflutete Wohnräume
- eigenes Kellerabteil
- Vinylfußböden
- bodengleiche Dusche

**Objektnummer: 26311031 - 18437 Stralsund**

## **Alles zum Standort**

Stralsund besticht als lebendige Hansestadt an der Ostseeküste durch seine ausgewogene Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität für Familien garantiert. Die Stadt verbindet maritimes Flair mit einem stabilen Wohnungsmarkt und einer nachhaltigen Nachfrage, die durch ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstützt wird. Dank moderater Bevölkerungsdichte und einer soliden wirtschaftlichen Basis bietet Stralsund ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das Familien eine verlässliche Perspektive für Wohnen und Aufwachsen eröffnet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an familienfreundlichen Einrichtungen, die den Alltag angenehm und sorglos gestalten. Kindergärten und Schulen wie die Marienkrone, die Grundschule Hermann Burmeister sowie die Regionale Schule „Hermann Burmeister“ sind in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine erstklassige Bildung in unmittelbarer Nähe. Für die Gesundheit der ganzen Familie stehen mehrere Apotheken, darunter die Ring-Apotheke in nur vier Minuten Fußweg, sowie diverse Fachärzte und Zahnärzte innerhalb von zehn Minuten zur Verfügung. Auch größere medizinische Einrichtungen wie das HELIOS Hanseklitorium sind mit dem Auto schnell erreichbar. Freizeitmöglichkeiten wie der nahegelegene Park und der Spielplatz „Lustige Lotte“ laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während Sportanlagen und das CineStar Kino für abwechslungsreiche Aktivitäten sorgen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Stralsunder Hauptbahnhof nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, erleichtert zudem die Mobilität der gesamten Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut ausgestattete und lebendige Umgebung legen, präsentiert sich Stralsund als ein idealer Wohnort, der mit seiner Kombination aus Bildung, Gesundheit und Freizeitangeboten eine harmonische und zukunftsweisende Lebensqualität bietet.

**Objektnummer: 26311031 - 18437 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: 26311031 - 18437 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)**