

Stralsund

# Etagenwohnung mit Fahrstuhl und Einbauküche inmitten der Altstadt Stralsunds

Objektnummer: 25311024



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

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,13 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

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

Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick

Objektnummer	25311024	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 66,13 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1930	Modernisierung / Sanierung	2010
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



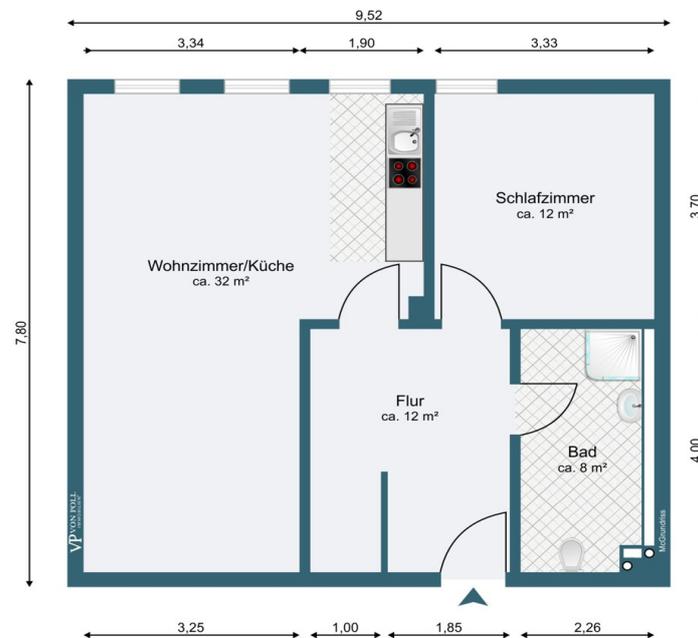
Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311024 - 18439 Stralsund

## Grundrisse



1.Obergeschoss

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: 25311024 - 18439 Stralsund**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 67,01 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1930 erbaut und seither gut instand gehalten wurde. Die Immobilie liegt im Zentrum der Stadt Stralsund und besticht durch ihre historische Bauweise und reiht sich ideal in die Umgebung. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein sehr großzügiges Wohnzimmer, das viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das Schlafzimmer ist separat und ermöglicht einen ungestörten Rückzugsort, der Ruhe und Entspannung bietet. Das Badezimmer mit Handtuchheizkörpern, ausgestattet mit einer Dusche und modernen Armaturen, überzeugt durch Funktionalität und zeitgemäße Ausstattung. Die Aufteilung der Räume wurde optimal durchdacht, um sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien mit einem Kind ein ideales Zuhause zu schaffen. Auch die Nutzung als Zweitwohnsitz ist bei dieser exklusiven Lage ideal. Die Immobilie wurde laufend modernisiert und gepflegt, um den hohen Wohnstandard zu sichern. Im Jahr 2009 wurde die Wohnung komplett saniert. Eine weitere wesentliche Modernisierung wurde im Jahr 2013 durchgeführt, als eine neue Zentralheizungsanlage installiert wurde, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. In der Wohnung befinden sich moderne Vinylböden in Dielenoptik sowie robuste Granitfliesen im Badezimmer. Die gepflegte Bausubstanz des Hauses und die regelmäßig durchgeführten Instandhaltungen tragen zur Werterhaltung der Wohnung bei und vermindern somit zukünftige Sanierungen. Dank der fortlaufenden Modernisierungen ist die Wohnung in einem gepflegten Zustand und ermöglicht ein komfortables Wohnen. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch ihre gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus, was eine schnelle Erreichbarkeit von umliegenden Stadtteilen und dem Stadtzentrum ermöglicht. Zudem befindet sich die Wohnung in einem Wohnumfeld, das durch eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen punktet. Ein idealer Grundriss, kombiniert mit der gelungenen Umnutzung und Integration in ein Wohnumfeld, macht diese Etagenwohnung zu einem attraktiven Angebot für Interessenten, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit Altbaucharme legen. Nutzen Sie die Möglichkeit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von der gelungenen Kombination aus historischem Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort überzeugen.

**Objektnummer: 25311024 - 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 wurden die Fenster eingebaut
- nach 1990 wurde der Fahrstuhl eingebaut

Besondere Merkmale:

- Fahrstuhl für altersgerechtes Wohnen
- großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- zeitgemäßer Vinylboden
- Sondernutzungsrecht für Kellerabteil
- Fluchttreppe am Haus für mehr Sicherheit

Objektnummer: 25311024 - 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: 25311024 - 18439 Stralsund

## Sonstige Angaben

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 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: 25311024 - 18439 Stralsund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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