Stralsund

Barrierearme Eigentumswohnung im Hochparterre im Zentrum der Stadt Stralsund

Objektnummer: 25311040

KAUFPREIS: 199.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 65,04 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25311040 - 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: 25311040 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	25311040
Wohnfläche	ca. 65,04 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1952

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25311040 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	106.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.09.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 25311040 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311040 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311040 - 18439 Stralsund

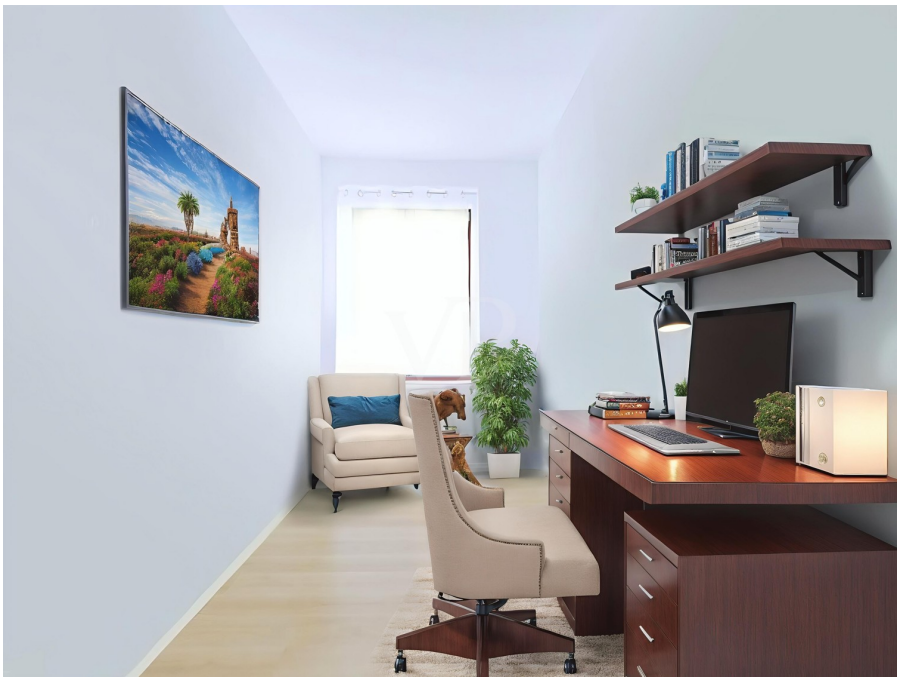
Die Immobilie

Objektnummer: 25311040 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311040 - 18439 Stralsund

Die Immobilie



Objektnummer: 25311040 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

Objektnummer: 25311040 - 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: 25311040 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung, erbaut im Jahr 1952, bietet eine komfortable Wohnfläche von ca. 65,04 m² und liegt in zentraler Lage. Das Objekt zeichnet sich durch seine durchdachte Raumaufteilung aus, die insgesamt drei Zimmer umfasst, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer und ein lichtdurchflutetes Badezimmer mit Fenster. Die Wohnung ist barrierearm gestaltet und erhielt 2005 eine vollständige Kernsanierung, wodurch ihr Zustand erheblich modernisiert wurde.

Die Immobilie befindet sich in einem tadellosen Zustand und wird durch eine effiziente Zentralheizung beheizt, die 2024 durch eine neue Anlage ersetzt wurde. Auch die Hausfassade präsentiert sich seit 2024 in frischem Anstrich, und die Haupteingangstür wurde im selben Jahr saniert, was dem gesamten Wohnhaus ein gepflegtes Erscheinungsbild verleiht.

Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die großzügig geschnittenen Zimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Bei der Ausstattung wurde viel Wert auf Funktionalität gelegt, wodurch sie den Ansprüchen des modernen Wohnens gerecht wird. Zur Wohnung gehört ein Sondernutzungsrecht für einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bereitstellt.

Die Nutzung eines gemeinschaftlichen Gartens ermöglicht es den Bewohnern, in der Freizeit die Natur zu genießen und sich zu entspannen. Die Stellplätze für Fahrzeuge sind mittels eines Anwohnerparkausweises auf der Straße verfügbar, was die Parkplatzsuche erheblich erleichtert.

Dank der zentralen Lage der Immobilie profitieren die Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und bieten eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für Personen, die den Komfort von kurzen Wegen schätzen.

Die ansprechende und funktionale Gestaltung sowie die umfassenden Modernisierungen machen diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot für Singles, Paare und kleine Familien, die einen zentrumsnahen Lebensmittelpunkt suchen.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit den

Vorteilen einer zentralen Lage und bietet eine ideale Gelegenheit für all jene, die nach einem gepflegten und gut ausgestatteten Zuhause suchen.

Objektnummer: 25311040 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Merkmale der Wohnung und des Mehrfamilienhauses:
- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- viel Lichteinfall im Erdgeschoss
- großzügige Zimmer
- Badezimmer mit Fenster
- Garten zur Mitbenutzung
- Stellplätze über Anwohnerparkausweis an der Straße
- November 2024 neue Zentralheizung eingebaut
- 2024 Hausfassade neu gestrichen
- 2024 Haupteingangstür saniert
- 2005 Kernsanierung der kompletten Immobilie

Objektnummer: 25311040 - 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: 25311040 - 18439 Stralsund

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25311040 - 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