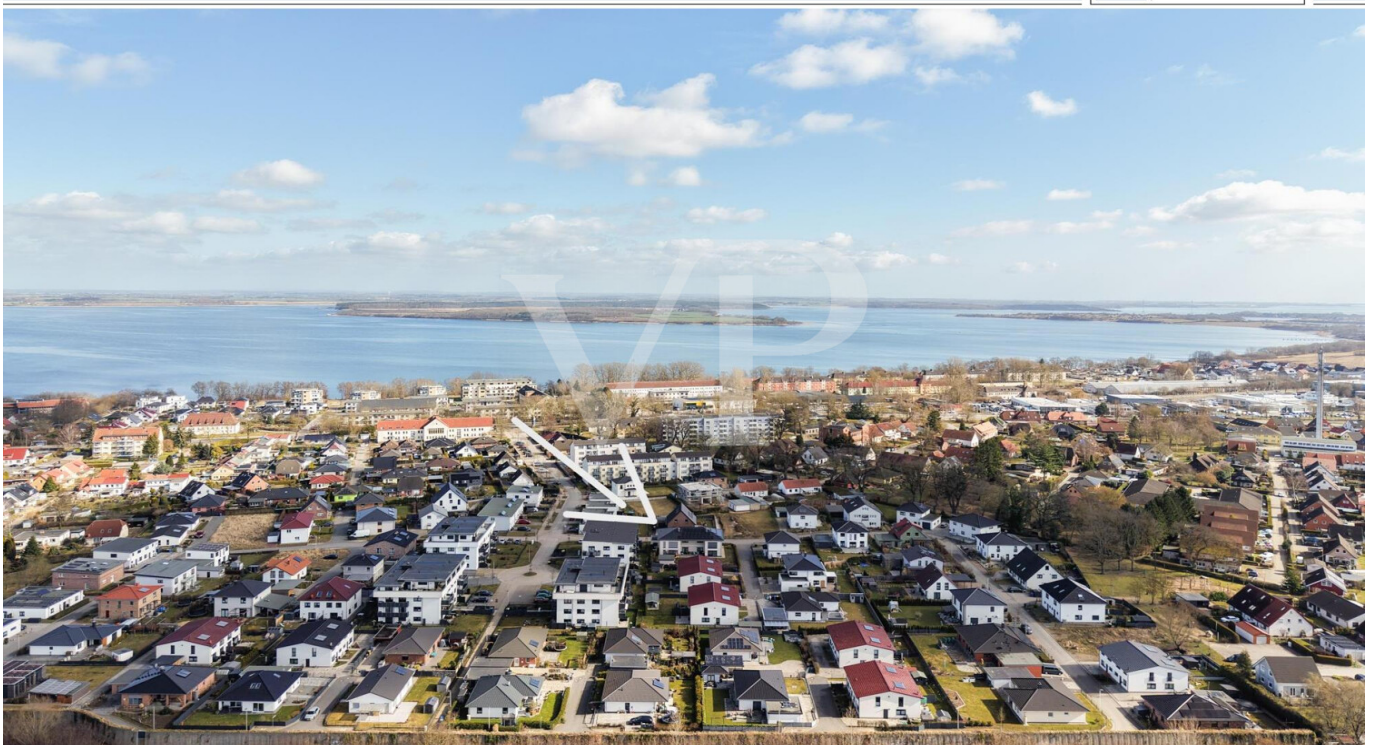


Stralsund

Lebensqualität am Wasser: Elegantes Zweifamilienhaus in begehrter Lage Stralsunds

Property ID: 24311044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 321,93 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 835 m²

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

At a glance

Property ID	24311044	Purchase Price	On request
Living Space	ca. 321,93 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Construction method	Solid
Rooms	9	Usable Space	ca. 38 m ²
Bedrooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	4		
Year of construction	2018		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	19.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.09.2034	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



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.

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



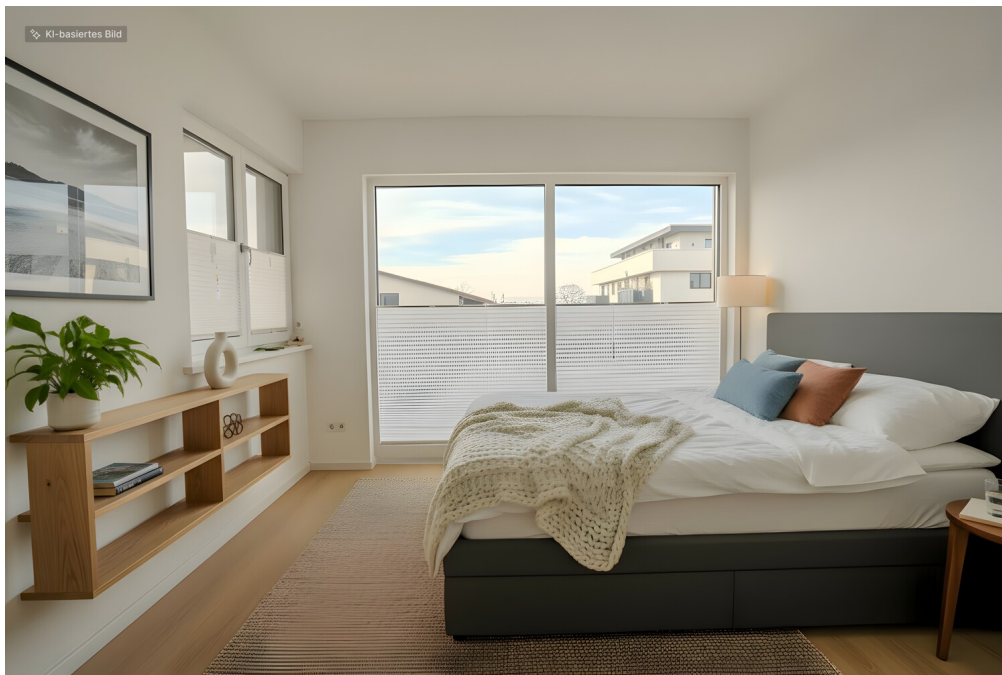
Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



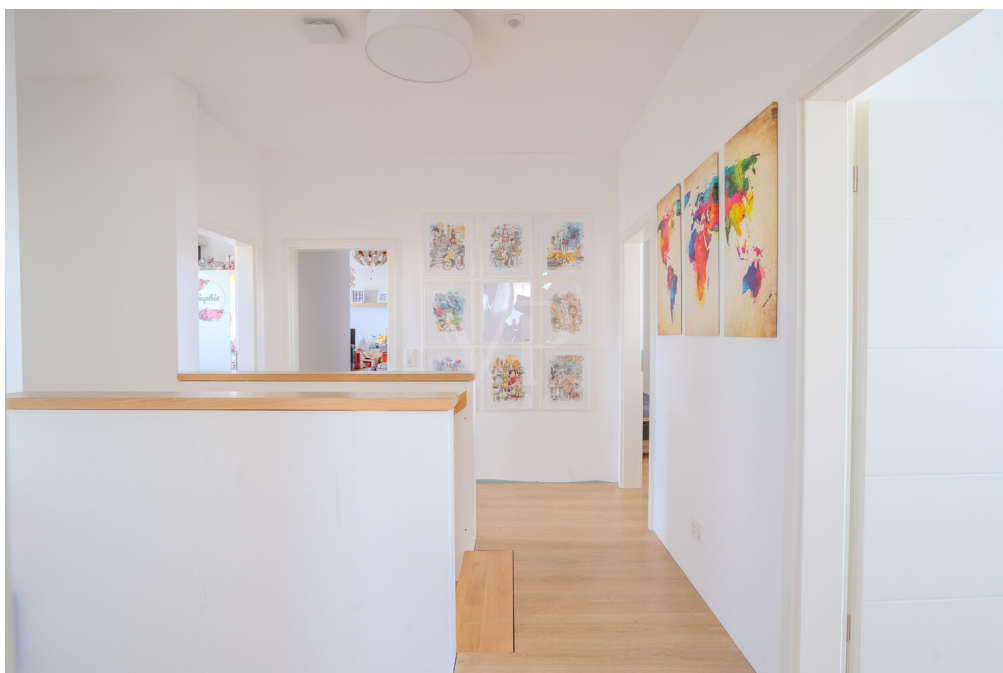
Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

The property



Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

A first impression

Dieses Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 321 m² und einer Grundstücksgröße von ca. 835 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Ambiente, das heutigen Ansprüchen an Komfort und Nachhaltigkeit gerecht wird. Die im Jahr 2018 errichtete Immobilie befindet sich im fertiggestellten Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattungsqualität sowie zahlreiche technische Highlights.

Die insgesamt 9 Zimmer verteilen sich auf zwei separate Wohneinheiten, wodurch sich die Immobilie flexibel sowohl für größere Familien, als auch für Mehrgenerationenwohnen oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach eignet. Sieben Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner. Auch die vier modern ausgestatteten Badezimmer ermöglichen ein komfortables Miteinander ohne Engpässe im Alltag.

Die Raumgestaltung ist darauf ausgelegt, den Bedürfnissen der Bewohner nicht nur in Bezug auf Großzügigkeit, sondern auch hinsichtlich moderner Haustechnik gerecht zu werden. Beide Einheiten verfügen über hochwertige Einbauküchen, jeweils inklusive Dampfgarer, sodass auch anspruchsvolles Kochen im Alltag ohne Kompromisse möglich ist. Zwei Kaminöfen sorgen an kühleren Tagen für wohlige Wärme und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Immobilie ist vollflächig mit Fußbodenheizung ausgestattet – für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen.

Ein echtes Highlight stellt die Smart-Home Anlage dar; mit ihr lassen sich zahlreiche Funktionen bequem zentral steuern und Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen. Für ein angenehmes Raumklima sorgt zusätzlich eine Lüftungsanlage. Eine Wasserenthärtungsanlage trägt zur Reduzierung von

Kalkablagerungen bei und schont sowohl Haushaltsgeräte als auch die Leitungen.

Nachhaltigkeit ist hier ebenfalls ein zentrales Thema: Die Luft-/Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Heizleistung und wird durch die großzügig dimensionierte Photovoltaikanlage mit 24,3 kW unterstützt. Dank 3-fach verglaster Fenster wird ein optimierter Schallschutz und bestmögliche Wärmedämmung erzielt, was sich positiv auf die Energiebilanz der Immobilie auswirkt.

Im Außenbereich stehen den Bewohnern eine großzügige, überdachte Terrasse sowie ein unterirdisches Bewässerungssystem zur Verfügung, was die Gartenpflege effizient und einfach gestaltet. Für weitere Erholungsmomente sorgt eine Infrarot-Sauna. Fahrzeuge finden in der Doppelgarage Platz, in der zwei Wallboxen das Laden von Elektrofahrzeugen ermöglichen.

Elektrische Jalousien im gesamten Haus unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Die separate Nutzung als zwei Wohneinheiten ist bei Bedarf problemlos möglich.

Diese Immobilie verbindet Wohnkomfort auf hohem Niveau mit durchdachter Technik und zeitgemäßen Energiestandards. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

Details of amenities

Besondere Merkmale:

- Luft-/Wasser- Wärmepumpe
- PV-Anlage 24,3 KW
- Fußbodenheizung
- Smart-Home Anlage
- Lüftungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- unterirdisches Bewässerungssystem
- 2 Kaminöfen
- hochwertige Einbauküchen mit Dampfgerar
- elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Infrarot-Sauna
- überdachte Terrasse
- großzügige Doppelgarage
- zwei Wallboxen
- 3-Fach verglaste Fenster
- Teilung in zwei separate Wohneinheiten möglich

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

All about the location

Stralsund besticht als charmante Stadt an der Ostseeküste mit rund 57.000 Einwohnern und verbindet eine reiche historische Kulisse mit einer angenehmen Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Infrastruktur und eine angesehene Universität, die für eine verlässliche Bildungslandschaft sorgt. Hier erleben Familien ein harmonisches Umfeld, das von einer ausgewogenen Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Ruhe geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung bietet jungen Familien ein besonders einladendes Wohngefühl. Die unmittelbare Nähe zum Wasser, sowie zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Für aktive Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportmöglichkeiten sowie weitläufige Parks zur Verfügung, die zu gemeinsamen Stunden im Grünen einladen. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der Grundschule Andershof und der integrativen Kita „Am Bodden“, jeweils nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, garantiert eine exzellente Betreuung und Förderung der Jüngsten.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien ideal: Apotheken wie die Hansa-Apotheke sind in rund elf Minuten zu Fuß erreichbar, und weiterführende medizinische Einrichtungen befinden sich in angenehmer Reichweite. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte, darunter ein EDEKA und ALDI Nord, die in fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Boddenweg und Schifffahrtsamt gewährleistet, die in etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt ermöglichen.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, bietet Stralsund ein rundum überzeugendes Zuhause. Hier wachsen

Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft auf, während Eltern die Vorzüge einer durchdachten Infrastruktur und vielfältiger Freizeitangebote genießen können – ein Ort, an dem Familienleben in seiner schönsten Form erblüht.

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

Other information

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.

Property ID: 24311044 - 18439 Stralsund

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: stralsund@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com