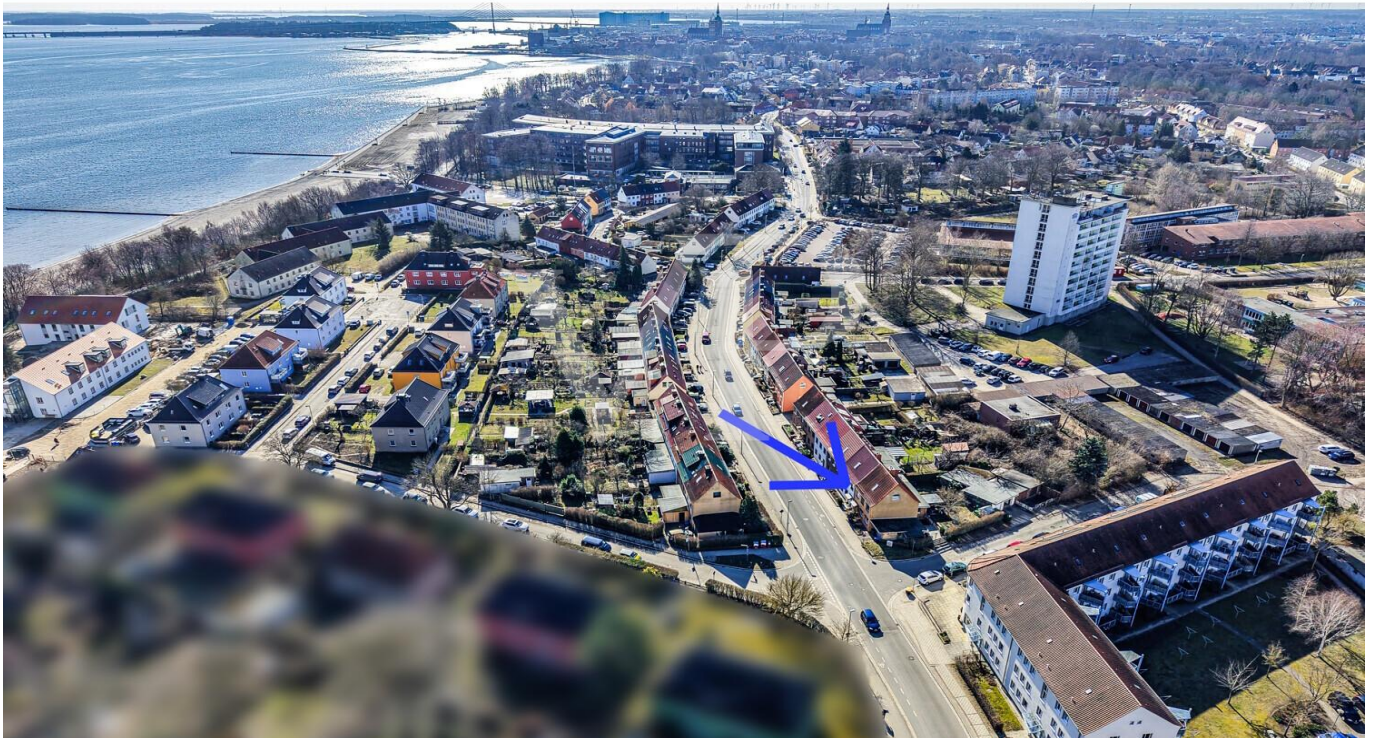


Stralsund

Saniertes Reihenendhaus nah am Wasser gelegen unweit der historischen Altstadt Stralsunds

Property ID: 26311001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 260 m²

Property ID: 26311001 - 18435 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: 26311001 - 18435 Stralsund

At a glance

Property ID	26311001	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 119 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1935		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.08.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	88.50 kWh/m ² a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



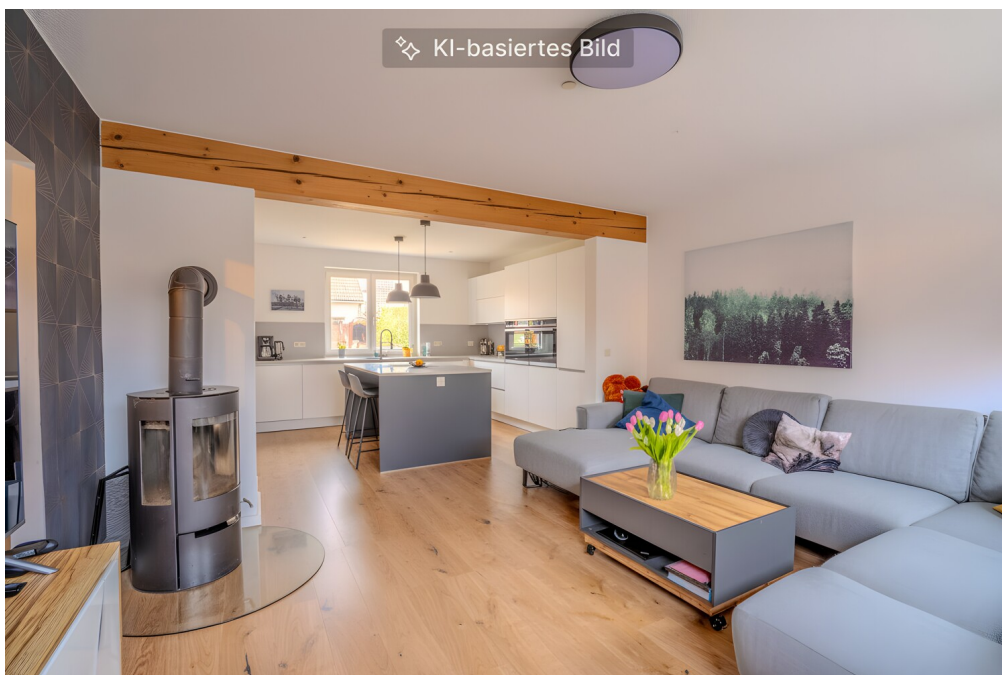
Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



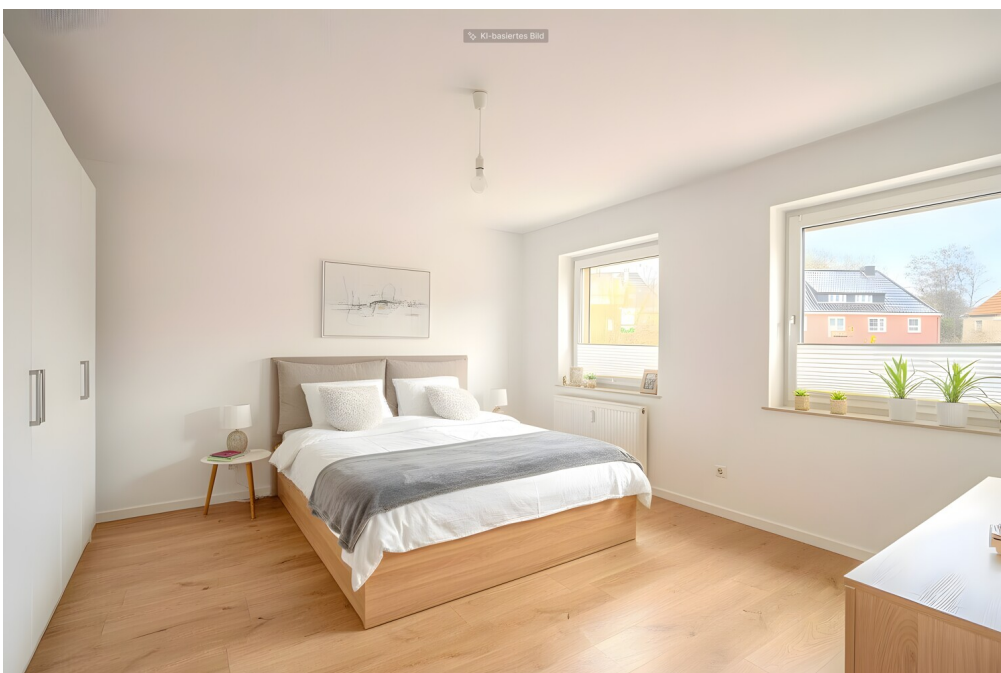
Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



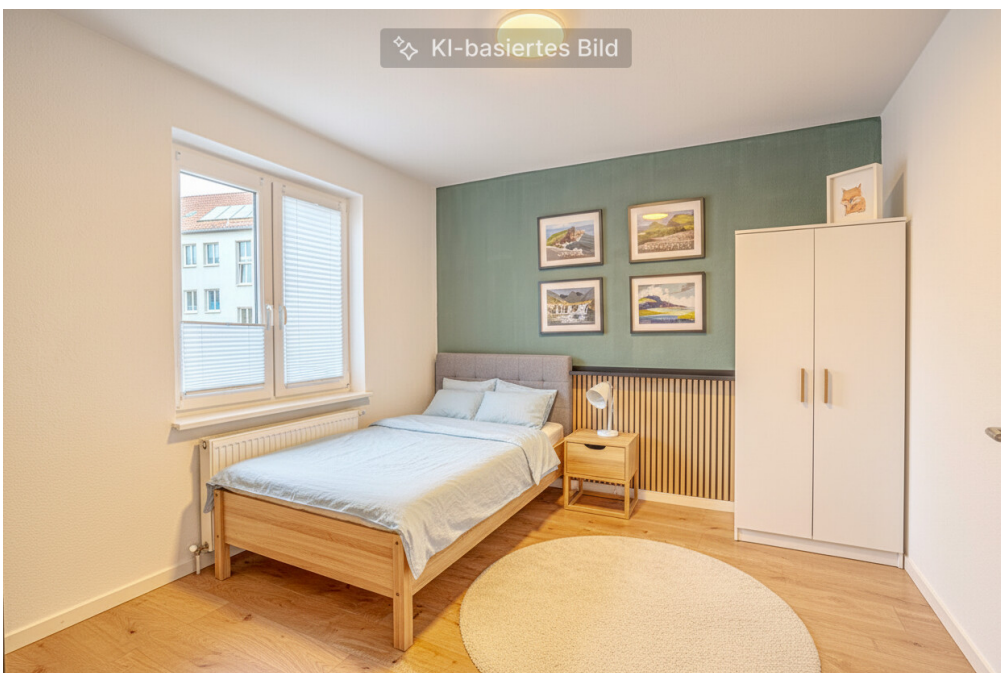
Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

The property



Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

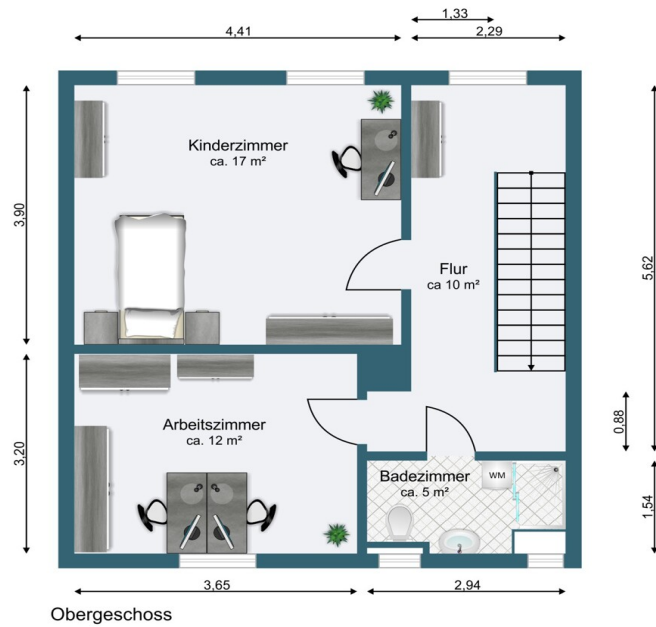
The property

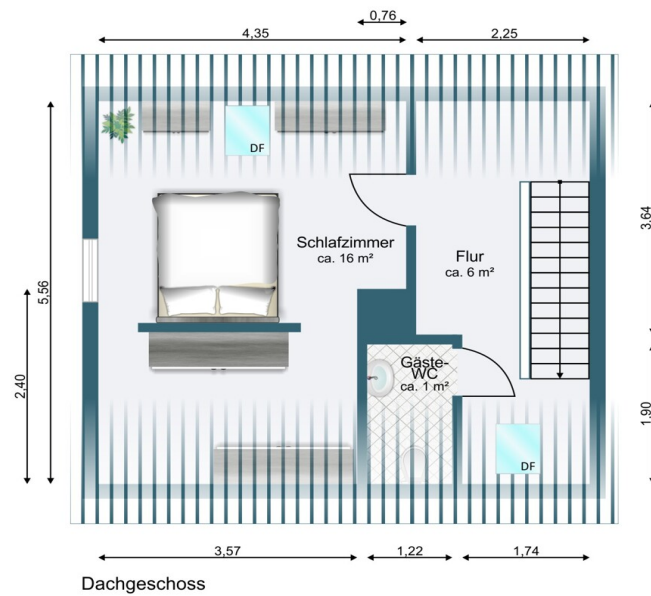


Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

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: 26311001 - 18435 Stralsund

A first impression

Dieses Reihenendhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 119 m² auf einem Grundstück von ca. 260 m² ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Wohnqualität und durchdachte Ausstattung legen. Die Immobilie wurde im Jahr 1935 erbaut und befindet sich heute, nach einer umfassenden Modernisierung, in einem zeitgemäß ansprechenden Zustand. Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer sorgt für Komfort im Alltag. Ergänzend dazu sind auf allen Etagen Sanitäreinrichtungen vorhanden, was den Komfort des Hauses deutlich erhöht. Die Küche ist mit einer hochwertigen, modernen Einbauküche ausgestattet. Zu den Elektrogeräten zählt neben den üblichen Ausstattungsmerkmalen auch ein Weinkühlschrank, der das Gesamtbild der Küche stilvoll abrundet. Hier lassen sich kulinarische Ideen optimal umsetzen. Ein Kaminofen sorgt in der kälteren Jahreszeit für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und spendet zusätzliche Wärme. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer Veranda, die einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Die Terrasse ist überdacht und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Der Außenbereich wurde durchdacht gestaltet und umfasst zudem ein Gewächshaus, das Hobbygärtner und Pflanzenliebhaber anspricht. Die eingezäunte Grundstücksseite zum Nachbarn hin ist durch einen Doppelstabmattenzaun optisch ansprechend abgegrenzt und bietet ein Plus an Privatsphäre. Eine gepflasterte Garagenauffahrt sowie eine zusätzliche, seitliche Auffahrt sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Diese bauliche Lösung erhöht die Alltagstauglichkeit und unterstreicht den praktischen Anspruch der Immobilie. Im Teilkeller bietet sich zusätzlicher Stauraum, der Platz für Vorräte, Werkzeuge oder saisonale Utensilien schafft. Ein integriertes Smarthome-System sorgt für zeitgemäßes Wohnen und Komfort. Damit lässt sich beispielsweise die Beleuchtung bequem steuern. Das Haus wird durch eine moderne Gas-Zentralheizung beheizt, die eine zuverlässige

Wärmeversorgung gewährleistet. Die gelungene Verbindung zwischen moderner Ausstattung und dem Charme eines Hauses aus den 1930er Jahren verleiht der Immobilie einen besonderen Reiz. Dank der Modernisierung steht ein Haus zur Verfügung, das heutigen Anforderungen an Wohnkomfort, Technik und Alltagstauglichkeit entspricht. Wenn Sie auf der Suche nach einem modernisierten, großzügigen Reihenendhaus mit durchdachtem Raumangebot, gepflegtem Außenbereich und zeitgemäßer Technik sind, bietet diese Immobilie die passenden Voraussetzungen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses.

Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

Details of amenities

Besondere Merkmale:

- moderne Einbauküche samt elektronischen Geräten und Weinkühlschrank
- Kaminofen für behagliche Wärme
- Veranda mit Zugang zur Terrasse
- Garagenauffahrt und zusätzliche Auffahrt von der Seite (beides gepflastert)
- Doppelstabmattenzaun zur Nachbarseite
- überdachte Terrasse
- Sanitäreinrichtungen auf allen Etagen
- nützlicher Teilkeller für mehr Stauraum
- Smarthome im Haus integriert
- Gewächshaus auf dem Grundstück

Property ID: 26311001 - 18435 Stralsund

All about the location

Das Grundstück mit dem bebauten Reihenendhaus liegt in beliebter Lage unweit des Strelasunds und dem angrenzenden Strand für erholsame Spaziergänge. Stralsund besticht als traditionsreiche Hansestadt an der Ostseeküste mit einer harmonischen Verbindung aus maritimem Flair und solider Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld, geprägt von einer überschaubaren Größe und einer angenehmen Ruhe, die Raum für eine behutsame Entfaltung der nächsten Generation schafft. Die renommierte Hochschule Stralsund unterstreicht das Bildungsangebot und sorgt für eine inspirierende Atmosphäre, während der bedeutende Ostseehafen wirtschaftliche Stabilität und vielfältige Arbeitsmöglichkeiten in der Region gewährleistet.

Inmitten dieser charmanten Stadt finden Familien ein Umfeld, das durch seine Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten besticht. Sportbegeisterte Kinder und Jugendliche profitieren von mehreren Sportplätzen und einem Basketballplatz an der Schwedenschanze, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Für entspannte Stunden im Grünen laden nahegelegene Parks wie die Brunnenau zum gemeinsamen Verweilen und Spielen ein. Das Freibad, ebenfalls in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, bietet an warmen Tagen eine wunderbare Möglichkeit für aktive Familienzeit. Kulturinteressierte genießen das Planetarium und das Große Haus Stralsund, die mit abwechslungsreichen Programmen für Jung und Alt begeistern. Das Bildungsangebot in Stralsund ist für Familien besonders attraktiv: Kindergärten wie die Kita Klabaubermann und Biene Maja sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie verschiedene Grund- und Regionalschulen, die eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung gewährleisten. Die Hochschule Stralsund rundet das Angebot ab und schafft Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Arztpraxen, eine Apotheke an der Schwedenschanze sowie das HELIOS Hansekrankenhaus in

fußläufiger Entfernung optimal abgedeckt, was für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl sorgt.

Auch die tägliche Versorgung gestaltet sich für Familien unkompliziert und komfortabel: Supermärkte wie Markant und ALDI Nord sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine breite Auswahl an frischen Lebensmitteln. Für gesellige Momente und kulinarische Vielfalt sorgen Cafés und Restaurants wie das „Junge“ oder das „Sundblick“, die zu entspannten Stunden mit der Familie einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Lilienthalstraße und Krankenhaus/Sund gewährleistet, die den Zugang zu weiteren städtischen Angeboten erleichtern.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, präsentiert sich Stralsund als ein Ort voller Lebensqualität und Zukunftsperspektiven. Hier finden Sie ein Umfeld, das Geborgenheit schenkt und zugleich Raum für gemeinsames Wachstum und Entfaltung bietet.

Property ID: 26311001 - 18435 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: 26311001 - 18435 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