

**Stralsund**

# Hochwertige Doppelhaushälfte im Neubaugebiet des begehrten Stadtteils Andershof

**Property ID: 26311018**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126,27 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 391 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26311018 - 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: 26311018 - 18439 Stralsund

## At a glance

Property ID	26311018	Purchase Price	450.000 EUR
Living Space	ca. 126,27 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2018	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

**Property ID: 26311018 - 18439 Stralsund**

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	19.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.09.2034	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 26311018 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311018 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311018 - 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: 26311018 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311018 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311018 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311018 - 18439 Stralsund

## The property



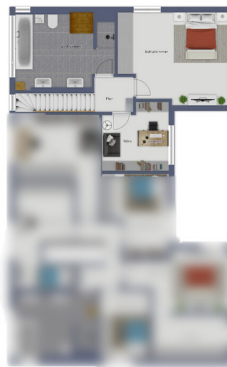
Property ID: 26311018 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311018 - 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: 26311018 - 18439 Stralsund**

## A first impression

Willkommen zu einer Doppelhaushälfte, die modernes Wohnen und hochwertige Ausstattung vereint. Das im Jahr 2018 fertiggestellte Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 126,27 m<sup>2</sup> komfortablen Raum zur Entfaltung. Mit einem Grundstück von ca. 391 m<sup>2</sup> steht Ihnen zudem ausreichend Platz im Freien zur Verfügung.

Das Haus empfängt Sie mit einer durchdachten Raumstruktur: Drei großzügige Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Gäste. Zwei moderne Badezimmer sorgen für einen entspannten Start in den Tag und erhöhen den Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight dieser Doppelhaushälfte ist der gehobene Ausstattungsstandard, der sich in sämtlichen Bereichen widerspiegelt. So wird die Haustechnik von einer effizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe unterstützt, welche gemeinsam mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Temperierung in allen Räumen sorgt. Ergänzt wird dieses System durch eine moderne Lüftungsanlage und eine Wasserenthärtungsanlage, die für stets frische Luft und kalkarmes Wasser stehen.

Die Energieversorgung wird durch eine leistungsfähige PV-Anlage mit 24,3 KW unterstützt. Dies begünstigt einen nachhaltigen und ökonomischen Umgang mit Ressourcen. Auch das unterirdische Bewässerungssystem vereinfacht die Pflege der Außenbereiche und sorgt für einen gepflegten Garten.

Für Technik-Liebhaber bietet die integrierte Smart-Home-Anlage ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit. Per Smartphone oder Tablet lassen sich Funktionen wie die

elektrischen Jalousien im gesamten Haus bequem steuern. Auch weitere technische Abläufe sind durch die innovative Hausautomation einfach bedienbar.

Kalte Tage lassen sich am Kaminofen gemütlich ausklingen. In der hochwertig ausgestatteten Einbauküche werden kulinarische Wünsche wahr. Die Küche bildet nicht nur das Zentrum gemeinsamer Kochabende, sondern wird dank der modernen Geräte und großzügigen Gestaltung jedem Anspruch gerecht.

Für entspannte Stunden steht Ihnen eine Infrarot-Sauna zur Verfügung – der optimale Rückzugsort für Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Die dreifach verglasten Fenster tragen zur Energieeffizienz und angenehmen Ruhe im Innenraum bei.

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten oder entspannten Stunden im Freien ein. Genießen Sie hier das Zusammensein mit Freunden und Familie, ganz unabhängig vom Wetter.

Hier erwartet Sie ein Haus, das mit durchdachter Technik, gehobener Ausstattung und funktionaler Raumaufteilung überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielen Vorzügen dieser Doppelhaushälfte zu überzeugen.

**Property ID: 26311018 - 18439 Stralsund**

## Details of amenities

Besondere Merkmale:

- Luft-/Wasser- Wärmepumpe
- PV-Anlage 24,3 KW
- Fußbodenheizung
- Smart-Home Anlage
- Lüftungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- unterirdisches Bewässerungssystem
- Kaminofen
- hochwertige Einbauküchen
- elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Infrarot-Sauna
- überdachte Terrasse
- 3-Fach verglaste Fenster

Wichtiger Hinweis:

Es handelt sich hierbei um ein Zweifamilienhaus, welches in einem Stück erworben werden kann. In dieser Anzeige eröffnen wir die Möglichkeit das Zweifamilienhaus zu teilen und separat zu erwerben. Dies ist als Realteilung in zwei Grundstücke sowie in Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz umsetzbar. Hierfür werden in jedem Fall zusätzliche Kosten fällig.

**Property ID: 26311018 - 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: 26311018 - 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: 26311018 - 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](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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