

Stralsund

# Lichtdurchflutete Etagenwohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon in zentraler Lage Stralsunds

**Property ID: 26311024**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122,23 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5**

**Property ID: 26311024 - 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: 26311024 - 18439 Stralsund

## At a glance

Property ID	26311024	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 122,23 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	1		
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1900	Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Balcony

**Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



### **KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige**

In dieser Anzeige sind alle unmöblierten Bilder Originalaufnahmen. Lediglich die Bilder mit Möblierung wurden mithilfe von KI entwickelt. Diese Aufnahmen dienen lediglich als Gestaltungsideen.



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund

## The property



Property ID: 26311024 - 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: 26311024 - 18439 Stralsund**

## A first impression

Diese großzügige Wohnung mit ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude. Die Immobilie liegt in zentraler Lage der Altstadt, eingebettet zwischen dem malerischen Strelasund und dem belebten Neuen Markt. Durch ihre Position auf einem Eckgrundstück profitiert die Wohnung von einem besonders guten Lichteinfall und unterschiedlichen Ausrichtungen – nach Süden, Norden und Westen.

Der Zugang erfolgt über eine Nebenstraße. Ein weiterer separater Eingang führt direkt in den gemeinschaftlichen Innenhof. Hier befindet sich eine gemeinschaftliche Grünanlage, die Bewohnern zur Erholung dient. Weiterhin stehen Fahrradständer und eine geordnete Müllaufbewahrung im Innenhof zur Verfügung. Das Haus selbst wurde in der typischen Bauweise der Gründerzeit errichtet und überzeugt mit sorgfältig erhaltenen historischen Elementen im Treppenhaus sowie an der Fassade. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Vollkeller, in dem der Wohnung ein eigener Abstellbereich zugeordnet ist.

Die Wohnung umfasst insgesamt fünf Zimmer, von denen vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet einen zentralen Treffpunkt und schafft durch seine Großzügigkeit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum ruhigen Innenhof orientiert ist und einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Das Badezimmer ist innenliegend gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung versorgt, die für Wärme und Behaglichkeit auch in den kälteren Monaten sorgt. In diesem Jahr wurden im Flur und im Bad moderne Steinzeugfliesen verlegt, die beide Bereiche funktional und optisch aufwerten. Zwei der Zimmer erhielten im Jahr 2026 einen neuen Vinylboden, was eine zeitgemäße und angenehme Wohnatmosphäre unterstützt. Ebenfalls wurden für den Verkauf alle Wände der Wohnung weiß gestrichen, sodass die Räume offener und heller wirken. Zwei Holzfenster erhielten eine

fachgerechte Instandsetzung, wodurch der ursprüngliche Charakter des Hauses bewahrt und der Instandhaltungstau verhindert wurde.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie kulturellen Einrichtungen der Altstadt. Durch die südliche, nördliche und westliche Ausrichtung bieten sich zu jeder Tageszeit unterschiedliche Lichtverhältnisse und ein angenehmer Wohnkomfort.

Diese Wohnung vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit modernen Ausstattungsmerkmalen und bietet vielseitigen Raum für individuelle Wohnideen.

Die gelungene Kombination aus zentraler Lage, Großzügigkeit und gepflegtem Zustand macht dieses Angebot besonders interessant. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie zu machen.

**Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund**

## Details of amenities

Besondere Merkmale:

Zur Lage:

- zentrale Lage in der Altstadt
- zwischen Strelasund und dem Neuen Markt gelegen
- Eckgrundstück für mehr Lichteinfall

Zur Gemeinschaft:

- separater Eingang zum Innenhof
- Innenhof mit gemeinschaftlicher Grünanlage, Fahrradständer und Müllaufbewahrung
- Vollkeller mit eigenem Abstellbereich
- historische Elemente im Treppenhaus sowie an der Fassade
- Bauweise aus der Gründerzeit

Zur Wohnung:

- Wohnung zur Süd-, Nord- und Westrichtung gelegen
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- 2026 moderne Steinzeugfliesen im Flur und Bad verlegt
- 2026 Vinyl in zwei Zimmern verlegt
- 2026 Wände weiß gestrichen
- 2026 zwei Holzfenster instandgesetzt
- Balkon zum Innenhof
- innenliegendes Bad mit Wanne

**Property ID: 26311024 - 18439 Stralsund**

## All about the location

Stralsund besticht als traditionsreiche Hansestadt mit einer stabilen, mittelgroßen Bevölkerungsstruktur und einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl durch ICE-Anbindung als auch durch Autobahnen und einen funktionalen Hafen geprägt ist. Die Stadt vereint maritimes Flair mit soliden wirtschaftlichen Grundlagen in den Bereichen Tourismus, Biotechnologie und maritimen Branchen, was eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen schafft. Die moderaten Immobilienpreise im Premiumsegment zwischen 2.500 und 3.500 Euro pro Quadratmeter spiegeln ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis wider, das sowohl Stabilität als auch langfristigen Werterhalt verspricht.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorzügen, die für eine breite Nachfrage sorgen. Hervorzuheben sind die ausgezeichneten Bildungsangebote, darunter renommierte Schulen wie das Schulzentrum am Sund, das nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie die Hochschule Stralsund, die in rund 40 Minuten erreichbar ist. Die medizinische Versorgung ist durch diverse Apotheken und Fachärzte in fußläufiger Entfernung gesichert, ergänzt durch das HELIOS Hanseklinikum, das in etwa 25 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie EDEKA und REWE in einem Radius von unter zehn Gehminuten zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in zwei bis drei Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe Stralsund Rügendamm und Stralsund Hauptbahnhof in 15 beziehungsweise 18 Minuten Fußweg gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit.

Das gastronomische Angebot mit einer Vielfalt an Restaurants, Cafés und Bars in unmittelbarer Nähe unterstreicht die Lebensqualität und Attraktivität des Standorts zusätzlich. Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportanlagen und kulturelle

Einrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und runden das Profil als lebendige und dennoch ruhige Investitionslage ab.

Für Investoren bietet Stralsund somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten. Die Lage am Meer, die historische Atmosphäre und die gute Erreichbarkeit machen diese Stadt zu einem attraktiven Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial im Premiumsegment.

**Property ID: 26311024 - 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: 26311024 - 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)