

Stralsund

# Ruheoase am Stadtrand - Großzügiges Einfamilienhaus in beliebter Lage der Hansestadt Stralsund

Property ID: 26311032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 557 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26311032 - 18437 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: 26311032 - 18437 Stralsund**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26311032</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>350.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 142 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Single-family house / Detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>4</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>3</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Equipment</b>	<b>Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1980</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>4 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	180.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.10.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



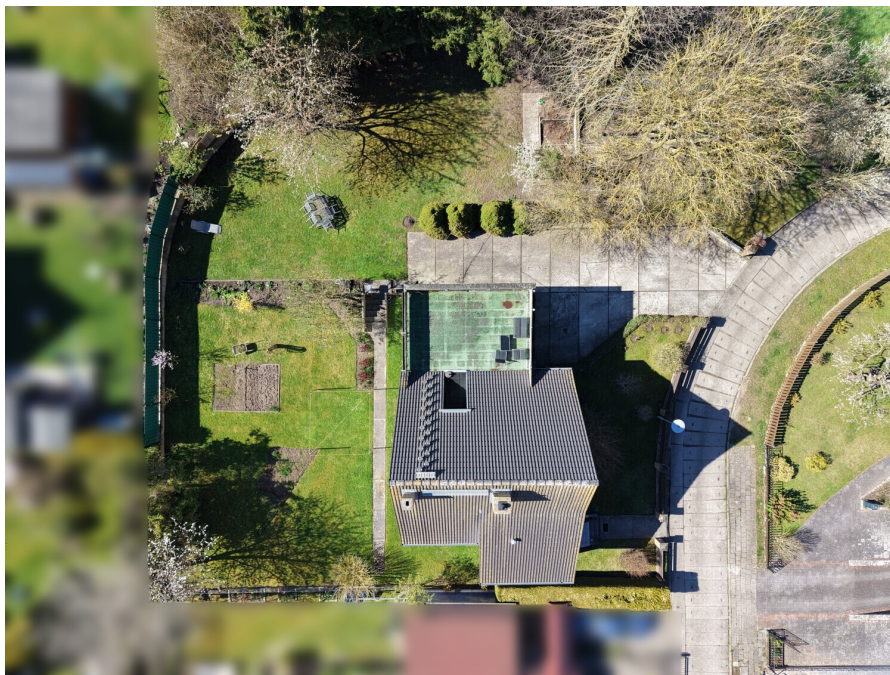
Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 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: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



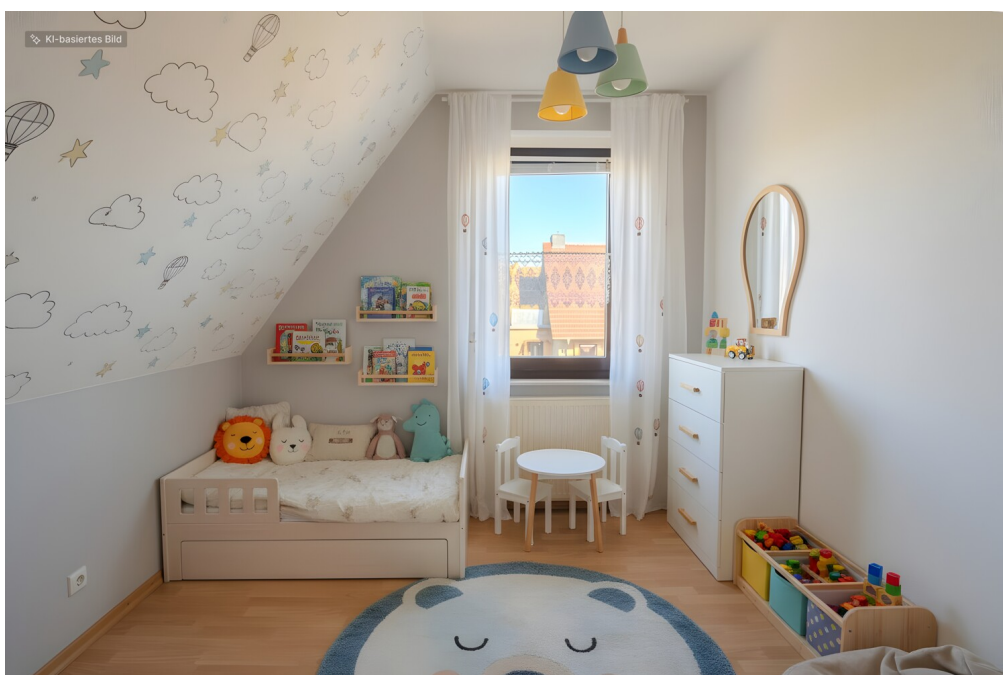
Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



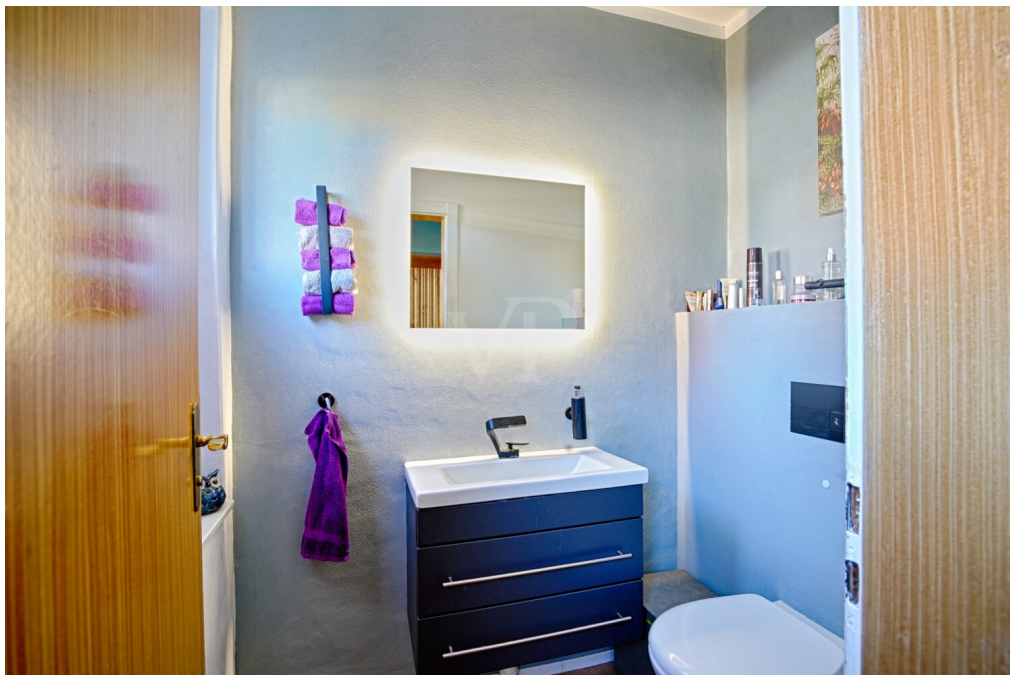
Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund

## The property



Property ID: 26311032 - 18437 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: 26311032 - 18437 Stralsund**

## A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 142 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 557 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Umgebung und stellt somit ein angenehmes Wohnumfeld sicher.

Das Haus bietet insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Besonders erwähnenswert ist das 2022 sanierte Gäste-WC, das ebenso wie das Hauptbad auf modernen Stand gebracht wurde. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung. Die Zentralheizung wurde im Jahr 2018 erneuert, wodurch ein effizienter und zuverlässiger Betrieb gewährleistet ist. Im Badezimmer des Dachgeschosses sorgt eine zusätzliche Fußbodenheizung für wohlige Wärme.

Ein offener Kamin bildet einen besonderen Blickfang im Wohnbereich und schafft eine behagliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Große Panoramafenster lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und bieten einen freien Blick auf das umliegende Grundstück. Der Zugang zur Dachterrasse eröffnet weitere Nutzungsmöglichkeiten im Freien, sei es für entspannte Stunden oder das gesellige Zusammensein mit Familie und Freunden.

Die Wärmepumpe für Warmwasser trägt zur effizienten Nutzung der Ressourcen bei und ergänzt das Heizkonzept des Hauses sinnvoll. Auch bei der Instandhaltung und Modernisierung der Immobilie wurde auf Qualität und Funktionalität Wert gelegt. So wurde 2010 der Fassadenanstrich erneuert, um das Haus nachhaltig zu schützen und die ansprechende Optik zu erhalten. Teile der Außentreppe wurden im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen ebenfalls instand gesetzt, was zur Langlebigkeit und zum gepflegten Eindruck des Hauses beiträgt.

Die praktische Tiefgarage bietet Stellfläche für bis zu zwei Fahrzeuge und schützt diese zuverlässig vor Witterungseinflüssen. Das Grundstück bietet darüber hinaus ausreichend Fläche für Freizeitgestaltung, Gartenaktivitäten oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage unterstreicht den Wohnkomfort dieses Einfamilienhauses und macht es zu einer attraktiven Adresse für alle, die Wert auf Erholung und Privatsphäre legen.

Der Zustand der Immobilie lässt sich als gepflegt beschreiben, was sich sowohl im äußeren Erscheinungsbild als auch im Inneren widerspiegelt.

**Dieses Einfamilienhaus vereint großzügige Wohnflächen, durchdachte Ausstattungsdetails und eine ruhige Lage. Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die direkt bezogen werden kann und durch zahlreiche Ausstattungsmerkmale überzeugt, lohnt sich eine Besichtigung dieses Angebots. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin.**

**Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund**

## **Details of amenities**

**Besondere Merkmale:**

- ruhige Lage
- Dachterrasse
- großes Panoramafenster
- offener Kamin
- Wärmepumpe für Warmwasser
- 2018 erneuerte Zentralheizung
- 2022 saniertes Gäste WC
- Teile der Außentreppe saniert
- 2010 erneuerter Fassadenanstrich
- Fußbodenheizung im Badezimmer im Dachgeschoss
- Tiefgarage mit Stellfläche für zwei Fahrzeuge

**Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund**

## All about the location

Stralsund besticht durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre, die von einer stabilen Infrastruktur getragen wird. Die Stadt vereint norddeutschen Charme mit moderner Lebensqualität und bietet eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsangeboten und Freizeitmöglichkeiten. Dank der gut ausgebauten Verkehrsanbindung sind alle wichtigen Ziele schnell erreichbar, was den Alltag für Familien angenehm und stressfrei gestaltet. Die kontinuierlichen Investitionen in nachhaltige Stadtentwicklung und digitale Infrastruktur schaffen ein zukunftssicheres Umfeld, das besonders für Familien mit Blick auf langfristige Wohnqualität und Wertbeständigkeit von großem Vorteil ist.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsangeboten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Nur wenige Gehminuten entfernt laden gepflegte Spielplätze und Sportanlagen zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für die Kleinsten befinden sich Kindergärten wie das „Lütt Matten“ in nur etwa 12 Minuten Fußweg, während Grund- und weiterführende Schulen wie die Regionale Schule „Hermann Burmeister“ in rund 14 Minuten erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine entspannte Organisation des Familienalltags. Die Nähe zu mehreren Apotheken und dem HELIOS Hansekllinikum Stralsund Krankenhaus West, das in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit und schnellen Zugang zu medizinischer Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten wie der NORMA-Supermarkt sind in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stehen Buslinien an der Haltestelle „Kleiner Wiesenweg“ in nur 4 Minuten Fußweg zur Verfügung, und der Stralsunder Bahnhof ist in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität garantiert.

Diese Lage bietet Familien ein harmonisches Umfeld, in dem Sicherheit, Bildung und Freizeit in idealer Balance stehen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

**Property ID: 26311032 - 18437 Stralsund**

## **Other information**

**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: 26311032 - 18437 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)**