

Stralsund

# Vermietete Wohnung mit Fahrstuhl im gepflegten Zustand

**Número de propiedad: 26311003**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRECIO DE COMPRA: 135.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 51 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## De un vistazo

Número de propiedad	26311003
Superficie habitable	ca. 51 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1930

Precio de compra	135.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2010
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.06.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1930

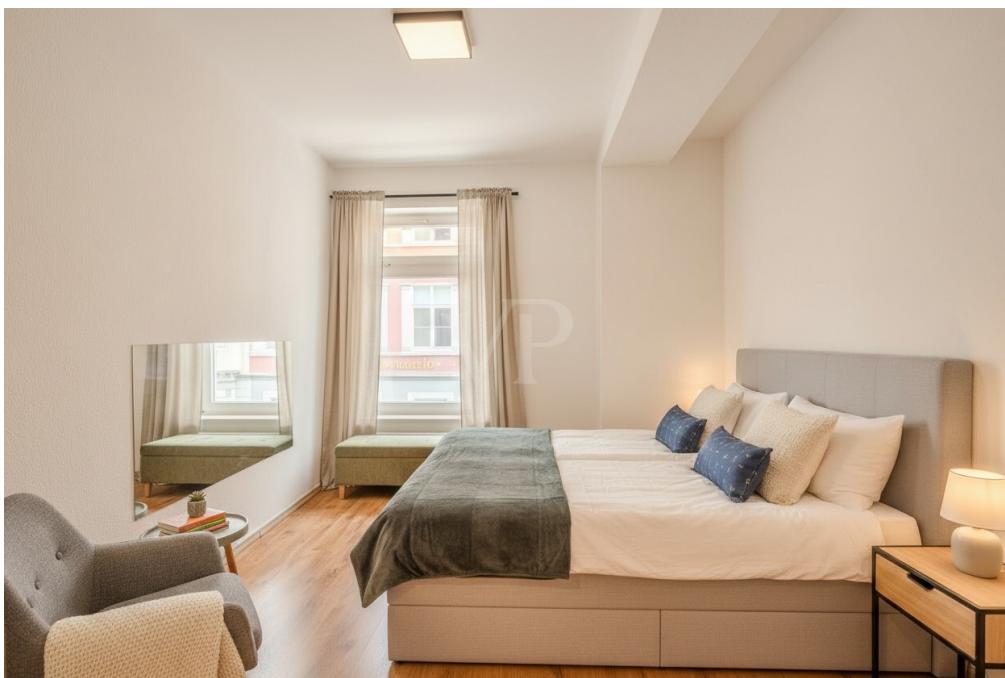
Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## Una primera impresión

Diese gepflegte sowie vermietete Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> und zwei ansprechenden Zimmern ideale Voraussetzungen sowohl für Singles als auch Paare, die Wert auf städtisches Wohnen in einer attraktiven Umgebung legen. Das Gebäude wurde 1930 errichtet und wurde ab 2009 umfangreich saniert. Mit ihrer sorgfältigen Pflege und kontinuierlichen Modernisierung vereint diese Immobilie charmanten Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung verfügt über ein separates Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, welches durch großzügige Fenster lichtdurchflutet wird. Der Laminatboden in zeitgemäßem Design verleiht den Wohnräumen ein ansprechendes Ambiente und ergänzt das gepflegte Gesamtbild der Immobilie. Ebenfalls vorhanden ist ein Badezimmer mit Dusche, das dem praktischen Wohnkonzept entspricht. Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist der nach 1990 eingebaute Fahrstuhl, der bequemes und altersgerechtes Wohnen für alle Generationen ermöglicht. Damit ist die Wohnung sowohl für junge Menschen als auch für Senioren gleichermaßen geeignet und spricht eine breite Zielgruppe in der Vermietung an. Das gesamte Gebäude und die Wohnung selbst wurden umfassend modernisiert und instand gehalten. Die Heizungsanlage wurde ca. 2013 erneuert und sorgt dadurch für zuverlässige Wärme in allen Räumen. Ein eigener Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und erhöht den praktischen Nutzen der Wohnung. Die angebotene Wohnung befindet sich in einer sehr begehrten Lage, die für eine kontinuierlich hohe Mieter nachfrage bekannt ist. Die Kombination aus hervorragender Anbindung, guter Nachbarschaft und der Mischung aus historischem Flair und moderner Ausstattung macht diese Immobilie besonders interessant für Investoren und mittel- und langfristig für Eigennutzer, die den Wert und die Lage zu schätzen wissen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung überzeugen und sichern Sie sich Ihre Kapitalanlage in gefragter Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um alle Besonderheiten dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## Detalles de los servicios

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 2013 Einbau der Heizungsanlage
- ca. 2009/ 2010 zahlreiche Modernisierungs- sowie Sanierungsarbeiten am Gebäude
- ca. 2009 Komplettsanierung der Wohnung
- nach 1990 wurde der Fahrstuhl eingebaut

Besondere Merkmale:

- Fahrstuhl für altersgerechtes Wohnen
- Wohnzimmer und Küche in separaten Räumen
- zeitgemäßer Laminatboden
- eigener Kellerabteil im Sondereigentum
- lichtdurchflutete Fensterfronten
- sehr begehrte Lage für hohe MieterNachfrage
- durch Fahrstuhl die Nachfrage aller Altersgruppen
- gepflegter Zustand der Wohnung
- eigener Kellerraum als Abstellfläche

Vermietungszahlen:

- vermietet seit 15.07.2024
- monatliche Kaltmiete: 490,00 €
- monatliche Warmmiete: 690,00 €

Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan:

- monatliche Gesamtkosten: 200,00 €
- monatlich umlegbare Nebenkosten: 130,30 €
- monatlich nicht umlegbare Nebenkosten: 69,70 €

Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## Todo sobre la ubicación

Stralsund presenta una combinación única de estabilidad y dinamismo. La ciudad es conocida por su ubicación estratégica en el norte de Alemania, rodeada por el Mar Báltico y el río Peene. Una población estable de alrededor de 58.000 habitantes, una mezcla equilibrada de viviendas y espacios comerciales, y una densidad moderada que permite una vida tranquila y segura. La ubicación de Stralsund es un punto central para las comunicaciones, tanto terrestres como marítimas, lo que la convierte en un importante centro de comercio y servicios. La ciudad cuenta con una infraestructura sólida que incluye una red de carreteras bien mantenidas, una estación ferroviaria bien conectada y un puerto que maneja un gran volumen de tráfico marítimo. La vida nocturna y el entretenimiento están bien representados con una variedad de bares, discotecas y restaurantes que atraen tanto a locales como a turistas. Los servicios básicos están bien cubiertos, con una amplia red de tiendas y servicios médicos. La educación es otra área fuerte, con una variedad de escuelas y universidades que ofrecen programas de alta calidad. La calidad de vida es alta, con un clima suave y una gran cantidad de espacios verdes y parques. La ubicación de Stralsund la convierte en un destino atractivo tanto para vivir como para invertir.

Para los inversores, Stralsund ofrece una combinación única de estabilidad y oportunidades de crecimiento. La ubicación estratégica de la ciudad, su ubicación en el norte de Alemania y su conexión a través de los canales de comercio marítimo la convierten en un destino atractivo para las inversiones. La mezcla equilibrada de viviendas y espacios comerciales, así como la densidad moderada, proporcionan una base sólida para la inversión. La calidad de vida es alta, lo que atrae tanto a personas que buscan una vida tranquila y segura como a aquellas que buscan una vida más dinámica y social. La combinación de estabilidad y oportunidades de crecimiento hace de Stralsund un destino atractivo tanto para vivir como para invertir.

Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## Otros datos

**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.

Número de propiedad: 26311003 - 18439 Stralsund

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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