

Stralsund

Vermietete Eigentumswohnung im 1. OG nahe der Altstadt Stralsunds

Número de propiedad: 26311057



PRECIO DE COMPRA: 179.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79,41 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

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

Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

De un vistazo

Número de propiedad	26311057
Superficie habitable	ca. 79,41 m ²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1900

Precio de compra	179.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.02.2029
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	95.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

La propiedad



KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter haben wir auf die Benutzung von Originalaufnahmen verzichtet.

Die nachfolgenden Innenaufnahmen wurden dabei lediglich mit KI beräumt.

Der Fußboden sowie der Grundriss ist weiter original.

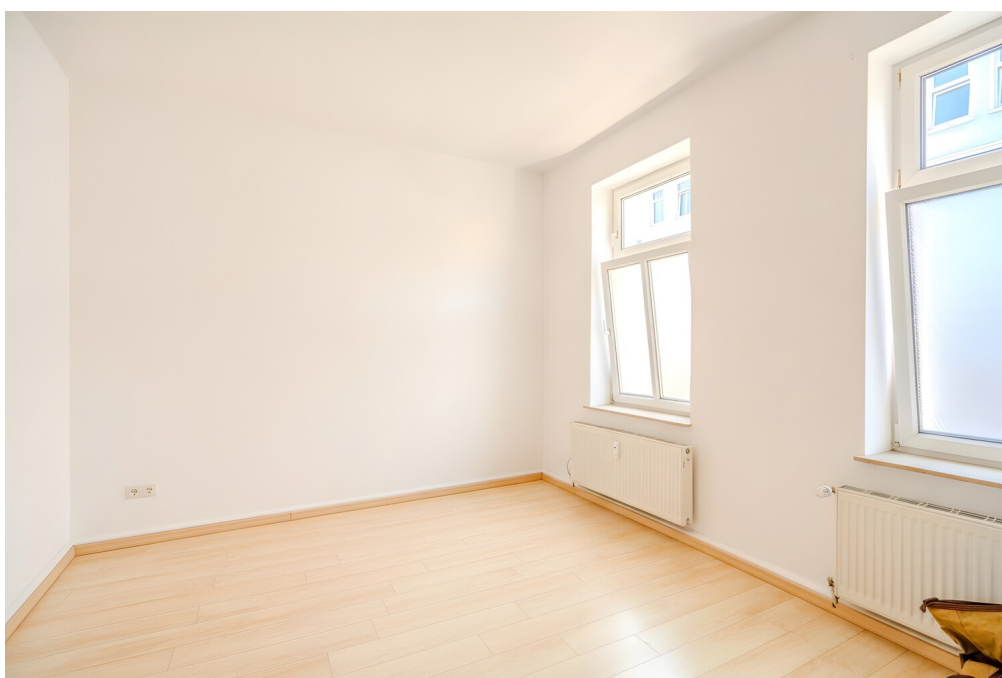
Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

La propiedad



Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

La propiedad



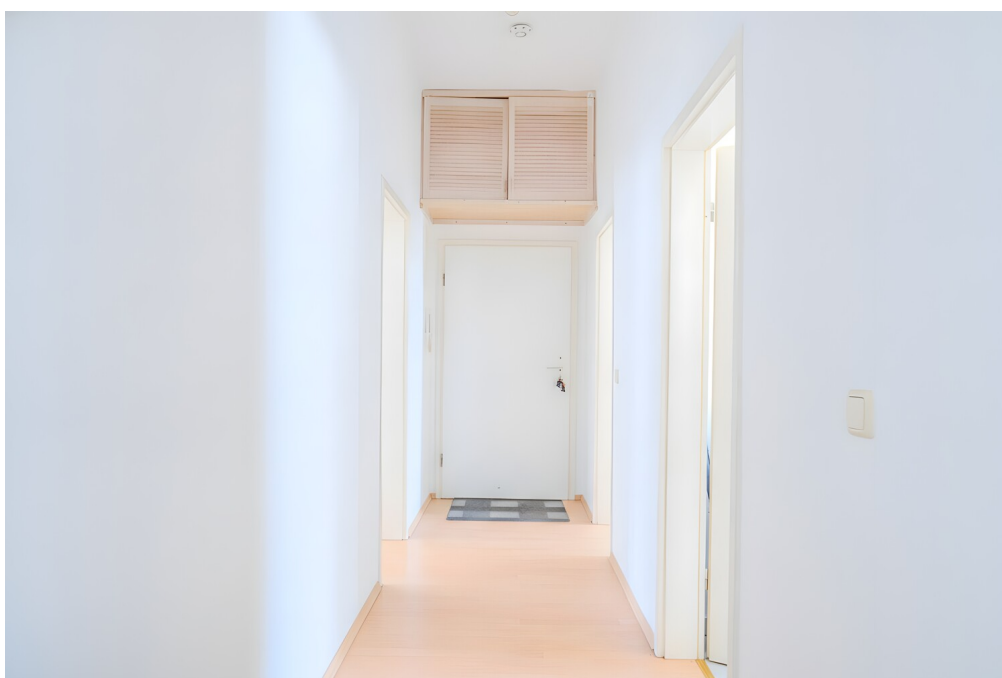
Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

La propiedad



Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

La propiedad



Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

Una primera impresión

Diese vermietete Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines um das Jahr 1900 erbauten Mehrfamilienhauses vereint klassischen Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 79,41 m² und insgesamt drei Zimmern bietet sie ein komfortables Zuhause für unterschiedliche Lebensentwürfe. Die Wohnung überzeugt mit zwei gut dimensionierten Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer sowie einer komfortablen Grundrissgestaltung und sehr hohen Decken. Die große Raumhöhe sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und verleiht den Räumen ein luftiges, einladendes Ambiente. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und eignet sich damit für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Die separate Küche ist nicht nur funktional, sondern wird zudem mitverkauft. Dadurch entfallen aufwendige Neueinrichtungen und Sie profitieren vom praktischen Mehrwert einer bereits ausgestatteten Küche. Die Zimmer verfügen insgesamt über viel Raum und sind vorteilhaft geschnitten, sodass unterschiedliche Nutzungsvarianten möglich sind. Das Gebäude wurde etwa 1996 umfassend saniert, wodurch die Substanz auf einen vernünftigen Stand gebracht wurde. 2024 wurde eine neue Heizungsanlage installiert, sodass Sie von verbesserter Energieeffizienz und modernster Technik profitieren. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kühlen Tagen. Die Wohnung ist zur ruhigen Nebenstraße gelegen, was Ihren Mietern mehr Ruhe beschert. Von hier aus erreichen Sie das Stadtzentrum in kurzer Zeit, was den Standort besonders attraktiv macht. Ergänzt wird die Lage durch eine sehr gute Nahversorgung – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Immobilie bietet damit optimale Voraussetzungen sowohl für zukünftige Eigennutzer als auch aktuell für Vermieter. Derzeit ist die Wohnung vermietet; die monatliche Kaltmiete beträgt 695 Euro. Die Nebenkosten liegen bei derzeit 435 Euro pro Monat, davon sind 313,76 Euro umlagefähig. Die Lage im 1. Obergeschoss macht die Wohnung für ein breites Spektrum an Zielgruppen interessant, darunter Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf zentrumsnahes und zugleich ruhiges Wohnen legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine vermietete Wohnung in gepflegtem Zustand mit zahlreichen Vorteilen zu erwerben. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

Detalles de los servicios

Merkmale der Immobilie:

- kurze Entfernung ins Stadtzentrum
- sehr gute Nahversorgung
- Wohnung zur Nebenstraße gelegen
- ca. 1996 umfangreiche Sanierung der Immobilie
- ca. 2024 Einbau einer neuen Heizungsanlage
- hohe Decken
- großzügige Zimmer
- komfortable Grundrissgestaltung
- Bad mit Wanne
- Küche wird mitverkauft
- Lage im 1. OG für mehr Zielgruppen

Zu der Vermietung:

- aktuelle Kaltmiete: 695 Euro
- aktuelle Nebenkosten: 435 Euro
- davon umlagefähig: 313,76 Euro

Número de propiedad: 26311057 - 18439 Stralsund

Todo sobre la ubicación

Stralsund besticht als mittelgroße Hansestadt mit rund 58.000 Einwohnern durch seine stabile, konservative Bevölkerungsstruktur und eine solide wirtschaftliche Basis, die insbesondere von den maritimen Branchen, dem Schiffbau sowie dem öffentlichen Sektor getragen wird. Die Stadt überzeugt mit einer umfassenden Infrastruktur, die eine hochwertige medizinische Versorgung, vielfältige Bildungsangebote und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung umfasst. Als „Tor zur Insel Rügen“ bietet Stralsund nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch langfristige Wohnstabilität, was den Immobilienmarkt für konservative Anleger besonders interessant macht. Die moderaten Preisniveaus und die nachhaltige Nachfrage gewährleisten ein ausgewogenes Verhältnis von Wertbeständigkeit und moderatem Wertsteigerungspotenzial.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: In nur einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle Gartenstraße, weitere Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten an der Hafenstraße und am Schwarze Kuppe P+R verfügbar. Der Bahnhof Stralsund Rügendamm ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, der Hauptbahnhof Stralsund in rund 17 Minuten, was eine optimale Erreichbarkeit sowohl regional als auch überregional garantiert.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Supermärkte wie REWE und Netto Marken-Discount sind innerhalb von drei bis fünf Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Die medizinische Infrastruktur ist mit mehreren Apotheken und Fachärzten in einem Umkreis von maximal zwölf Gehminuten hervorragend aufgestellt, ergänzt durch das nahegelegene HELIOS Hanseklinikum, das in rund 34 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen, Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, ebenso wie kulturelle Highlights wie das Theater und das CineStar-Kino, die in etwa zehn Gehminuten erreichbar sind.

Diese Kombination aus stabiler Wirtschaft, solider Infrastruktur und attraktiven Nahversorgungs- und Freizeitangeboten macht Stralsund zu einem Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Für den anspruchsvollen Investor bietet die Stadt ein ausgewogenes Marktumfeld mit verlässlicher Nachfrage und langfristiger Perspektive – eine Investition in Lebensqualität und Werterhalt zugleich.

Número de propiedad: 26311057 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26311057 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com