

Stralsund

## Reihenmittelhaus mit Ausbaureserve in sehr beliebter Lage Stralsunds

**CODE DU BIEN: 25311110**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 256 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25311110	Prix d'achat	225.000 EUR
Surface habitable	ca. 69 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	A rénover
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1955		

**CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	280.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.01.2036	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

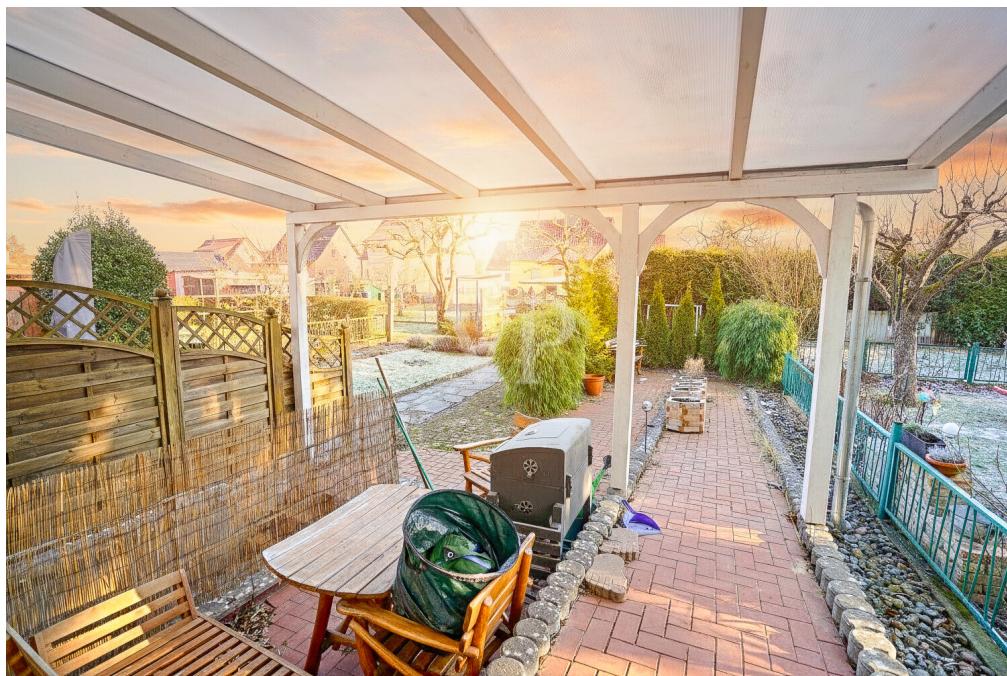
CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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.

CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



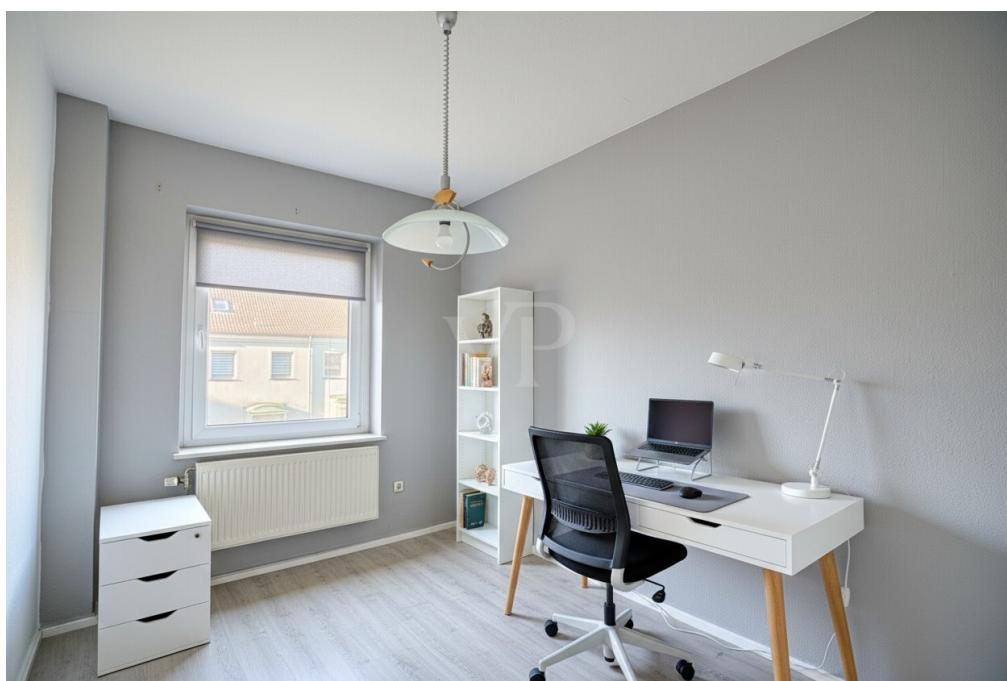
CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 256 m<sup>2</sup> in einer sehr begehrten Lage der Kniepervorstadt. Das Haus wurde ca. 1950 errichtet und überzeugt durch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Immobilie bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das großzügige Wohnzimmer sowie eines der Schlafzimmer sind zur Hofseite ausgerichtet, was einen angenehmen Rückzugsort fernab der Straßenseite ermöglicht. Zu den Besonderheiten des Hauses zählt ein großzügiger Vollkeller, der über eine zeitgemäße Gas-Heizungsanlage verfügt und ebenfalls einen Waschmaschinenanschluss bereithält. Dieser zusätzliche Platz ist flexibel einsetzbar und bietet ausreichend Abstell- und Lagermöglichkeiten. Das Grundstück erstreckt sich in L-Form und ist so gestaltet, dass verschiedene Bereiche für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die überdachte Terrasse erweitert die Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien, unabhängig von der Witterung. Ein weiterer Pluspunkt ist der rollstuhlgerechte Zugang, der sich von der Hofseite aus realisiert und durch den Einbau einer Rollstuhlrampe ermöglicht wurde. Im Spitzboden befindet sich eine zusätzliche Ausbaureserve, sodass die Möglichkeit besteht, einen weiteren Raum zu schaffen und damit das Raumangebot individuell den eigenen Bedürfnissen anzupassen. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die aktuelle Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Beheizung des Hauses. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, individuelle Vorstellungen und Gestaltungsideen umzusetzen. Diese Liegenschaft vereint eine attraktive Lage in der Kniepervorstadt mit guter Infrastruktur und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus bietet sowohl Raum zur persönlichen Entfaltung als auch Perspektiven für zukünftige Entwicklungen. Gerne stehen wir für weitere Informationen sowie einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund

## Détails des commodités

Besondere Merkmale der Immobilie:

- Lage der Immobilie in Kniepervorstadt sehr begehrte
- sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- großzügiger Vollkeller mit Heizungsanlage und Waschmaschinenanschluss
- großes Wohnzimmer sowie Schlafzimmer zu der Hofseite
- rollstuhlgerechter Zugang von der Hofseite
- überdachte Terrasse
- Grundstück in L-Form
- zusätzliche Ausbaureserve im Spitzboden für ein weiteres Zimmer

Modernisierungen, Instandhaltungen, Sanierungen:

- ca. 1997 neue Fenster eingesetzt
- ca. 1997 neuer Fassadenanstrich
- ca. 1997 Dach neu eingedeckt
- ca. 1997 neue Heizkörper eingebaut, sowie Heizleitungen verlegt
- ca. 2005 Rollstuhlrampe auf der Rückseite errichtet
- ca. 2005 teilweise Elektroleitungen neu verlegt
- ca. 2006 Küche eingebaut
- ca. 2006 Badezimmer saniert
- ca. 2013 Haustür eingebaut
- ca. 2013 Heizungsanlage erneuert
- ca. 2022 Terrassenüberdachung errichtet
- ca. 2023 Terrassentür neu eingebaut

**CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Stralsund verbindet eine reiche historische Kulisse mit einer soliden Infrastruktur und einem vielfältigen Bildungsangebot, was sie zu einem attraktiven Lebensraum für Familien macht. Die Nähe zur Ostsee und die zahlreichen kulturellen sowie administrativen Einrichtungen schaffen eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

In Stralsund finden Familien und Paare ein besonders einladendes Umfeld vor, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn fördert. Die Stadt bietet ein breit gefächertes Angebot an Schulen und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind und eine liebevolle sowie qualifizierte Betreuung gewährleisten. Zahlreiche Spielplätze und großzügige Grünanlagen laden zu entspannenden Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die verkehrsgünstige Lage mit mehreren Buslinien, unter anderem die Haltestellen Vogelwiese und An den Bleichen in nur etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß, sowie der Hauptbahnhof Stralsund in rund 17 Minuten Fußweg, gewährleisten eine komfortable Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegende Region.

Das Bildungsangebot ist vielfältig und umfasst renommierte Grundschulen wie die Montessori-Grundschule „Lambert Steinwich“ und die Grundschule Maria Montessori, beide in nur etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Kindergärten wie das „Anne Frank“ Haus bieten familienfreundliche Betreuungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Für weiterführende Bildung sorgen die Regionale Schule Marie Curie sowie das Hansa-Gymnasium, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Hochschule Stralsund rundet das Angebot für ältere Kinder und Jugendliche ab und ist in etwa 29 Minuten zu Fuß erreichbar. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in einem Umkreis von maximal 10 Minuten Fußweg sichergestellt, darunter die Knieper-Apotheke und die Sonnen-Apotheke. Das HELIOS Hanseklinikum Stralsund ist in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet umfassende medizinische Versorgung. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen wie die Tennisanlage „Am Moorteich“ sowie mehrere Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer Auswahl an familienfreundlichen Restaurants und Cafés, die in einem angenehmen Spaziergang von 10 bis 18 Minuten erreichbar sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut angebundene und kinderfreundliche Umgebung legen, präsentiert sich Stralsund als ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Bildung und Gemeinschaft harmonisch vereinen. Hier finden Sie den idealen Rahmen,

um gemeinsam eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 280.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25311110 - 18435 Stralsund**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: stralsund@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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