

Stralsund

# Frisch sanierte Altbauwohnung in Mitten der Hansestadt Stralsund

*CODE DU BIEN: 25311114*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PRIX DE LOYER: 1.123 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

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

**CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25311114
Surface habitable	ca. 112,35 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix de loyer	1.123 EUR
Coûts supplémentaires	305 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	132.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.05.2029	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1900



CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

## La propriété



### 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: 25311114 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

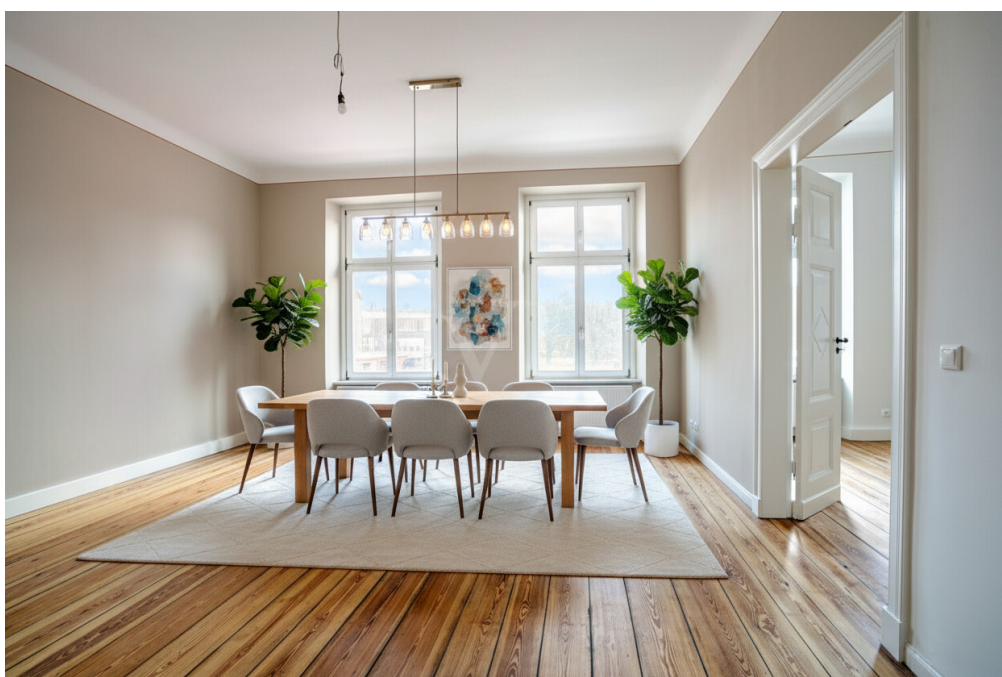
## La propriété





CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

## Plans d'étage



Kopierrecht, nicht weitergeben

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund**

## Une première impression

Diese frisch sanierte Etagenwohnung mit historischem Altbaucharme, kombiniert zeitgemäßen Komfort und eine attraktive Lage. Die Wohnfläche von ca. 112,35 m² bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Das im Jahr 1900 erbaute Gebäude verbindet gekonnt Tradition und Gegenwart. Besonders hervorzuheben ist hierbei der eindrucksvolle Altbaucharakter, der sich durch hohe Decken sowie großzügige Fensterfronten auszeichnet. Die Wohnung befindet sich in einer zentrumsnahen Lage und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen. Sie wohnen mitten im Geschehen und profitieren von kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind. Der offene und helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie und lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein. Große Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und unterstreichen das freundliche Wohnambiente. Das Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, der eine flexible Nutzung und unkomplizierte Haushaltsführung ermöglicht.

Sämtliche Räumlichkeiten sind mit hochwertigen Bodenbelägen versehen. Die frisch sanierten Wände und Decken schaffen eine moderne, angenehme Atmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten bei der Inneneinrichtung. Die Zentralheizung sorgt auch an kalten Tagen für eine gleichbleibende und effiziente Wärmeversorgung.

Die Aufteilung der Wohnung überzeugt durch Funktionalität und Großzügigkeit. Zwei separate Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte – sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist zeitlos modern gestaltet und bietet neben einer angenehmen Größe auch den praktischen

Waschmaschinenanschluss. Der Wohnbereich ermöglicht mit seinen offenen Übergängen zur Küche und zum Essbereich eine kommunikative Wohnatmosphäre.

Für Fahrräder steht ein eigener Platz zur Verfügung, sodass Bewohner umweltfreundliche Mobilität komfortabel nutzen können. Die Etagenwohnung eignet sich damit besonders für Menschen, die kurze Wege zu schätzen wissen und den urbanen Lebensstil bevorzugen.

Die sorgfältige Sanierung, die attraktive Raumaufteilung und die zentrale Lage machen diese Wohnung zu einem attraktiven neuen Lebensmittelpunkt. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charakter und der Qualität dieses Objekts überzeugen.

CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund

## Détails des commodités

Besondere Merkmale:

- zentrale Lage
- frisch saniert
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Altbaucharme
- Fahrradstellplatz

**CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund**

## Tout sur l'emplacement

Stralsund besticht als charmante Hansestadt mit reichem historischen Erbe und einer überschaubaren Einwohnerzahl von etwa 59.000. Die Stadt vereint eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre mit einer soliden Infrastruktur, die insbesondere im Bildungs- und Gesundheitsbereich überzeugt. Die Nähe zur Ostsee und die maritime Prägung verleihen Stralsund einen unvergleichlichen Lebensstil, der Ruhe und Lebensqualität harmonisch verbindet. Familien profitieren hier von einem Umfeld, das Tradition und moderne Stadtentwicklung in Einklang bringt und vielfältige Möglichkeiten für eine ausgewogene Work-Life-Balance bietet.

Die zentrale Lage in Stralsund eröffnet Familien ein lebendiges und zugleich behagliches Wohnumfeld, das durch seine Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten besticht. In fußläufiger Entfernung finden sich erstklassige Bildungseinrichtungen, die von liebevoll geführten Kindertagesstätten bis hin zu renommierten Grund- und weiterführenden Schulen reichen. So sind etwa die Kindertagesstätte „Spielekiste“ in nur fünf Minuten zu erreichen, ebenso wie die Grundschule Gerhart Hauptmann und das Schulzentrum am Sund mit gymnasialer Oberstufe, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit dem Stralsunder Hauptbahnhof in neun Minuten zu Fuß, sorgt für unkomplizierte Mobilität im Alltag.

Für das Wohlbefinden der ganzen Familie steht ein umfangreiches Gesundheitsangebot bereit: Apotheken wie die Simson-Apotheke und das Zentrum für Gelenkchirurgie sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie weitere Fachärzte und Zahnärzte. Die Nähe zu Parks und Spielplätzen, etwa der Spielplatz in nur zwei Minuten Entfernung, bietet Kindern Raum für unbeschwerte Stunden an der frischen Luft. Freizeit- und Kulturangebote wie das CineStar Kino oder das Theater ergänzen das vielfältige Angebot und schaffen wertvolle Momente gemeinsamer Erholung. Auch die gastronomische Vielfalt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants in unmittelbarer Umgebung rundet das Bild eines lebendigen und zugleich behüteten Wohnortes ab.

Diese Lage in Stralsund ist somit ideal für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte Umgebung legen, in der Kinder bestens gefördert werden und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können. Hier entsteht ein Zuhause, das Geborgenheit und Perspektive vereint – ein Ort, an dem Familien wachsen und glücklich sein können.

**CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 Stralsund**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.



CODE DU BIEN: 25311114 - 18439 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](mailto:stralsund@von-poll.com)

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

---

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