

Stralsund

# Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit PV-Anlage, Kaminofen und Garage mit zwei Stellplätzen

CODE DU BIEN: 26311019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 195,66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 444 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26311019 - 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: 26311019 - 18439 Stralsund**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26311019</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 195,66 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en pavillon</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2018</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>690.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maisons jumelles</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 38 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	19.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.09.2034	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311019 - 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: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



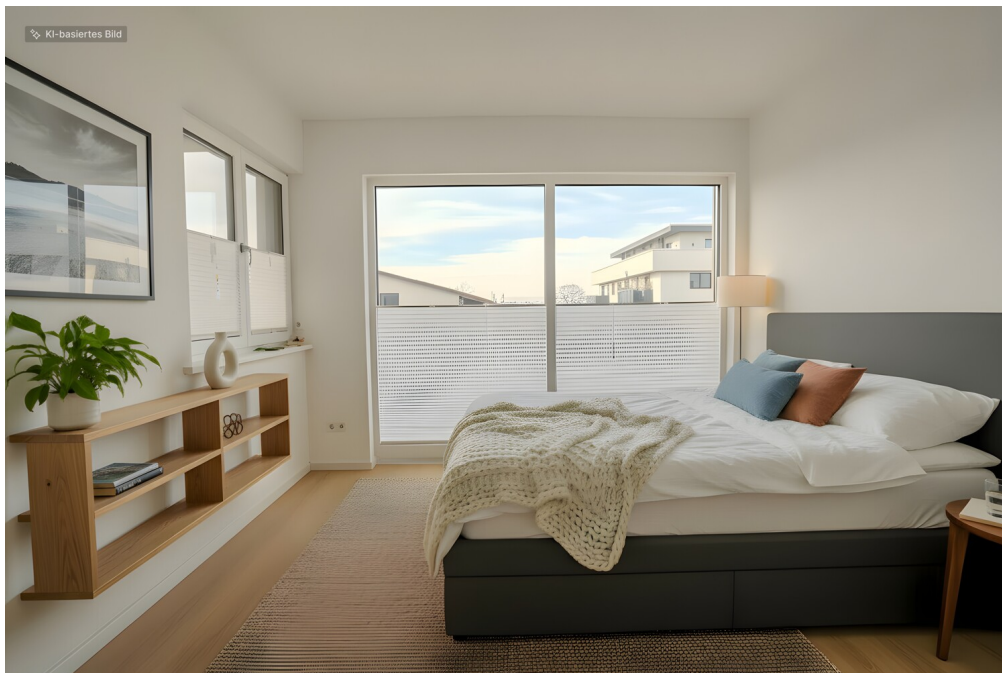
CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



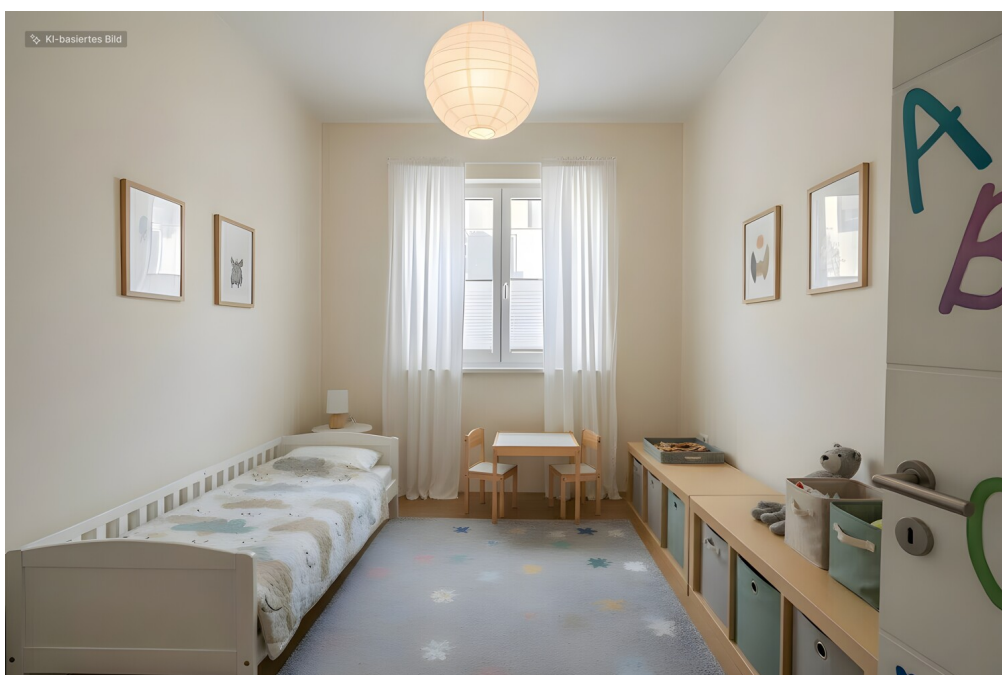
CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



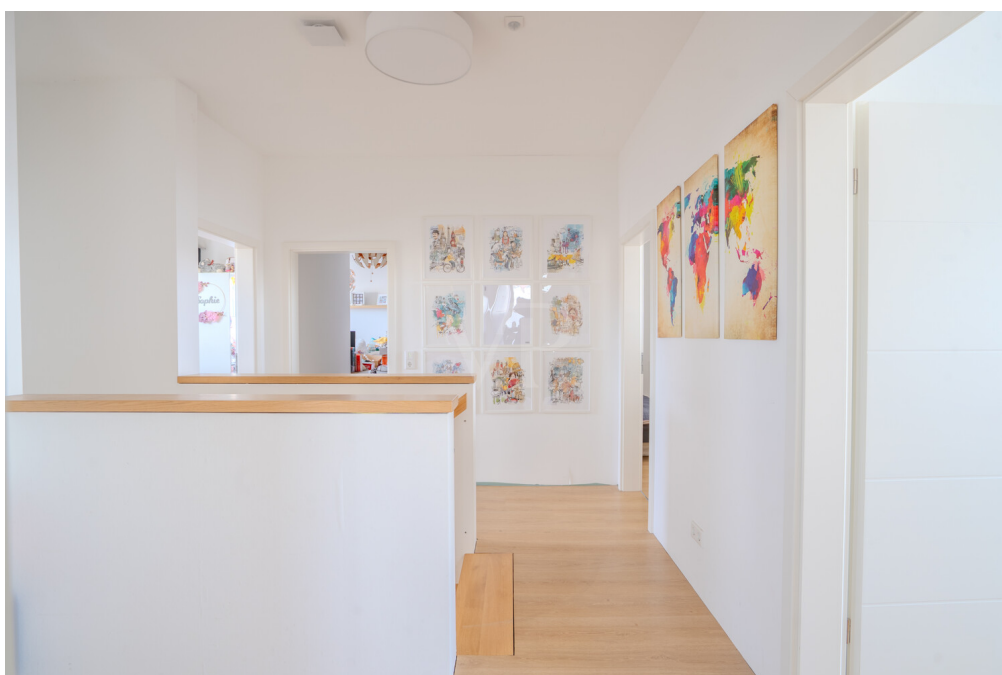
CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund

## Plans d'étage



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: 26311019 - 18439 Stralsund**

## **Une première impression**

Sie suchen ein modernes Haus mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Technik? Diese Doppelhaushälfte überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 195 m<sup>2</sup> auf einem ca. 444 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde im Jahr 2018 fertiggestellt. Das Objekt verbindet Komfort, Energieeffizienz und zeitgemäße Lösungen – optimal für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Qualität und Funktionalität legen.

Das Haus bietet Ihnen insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 vielseitig nutzbare Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht ein großzügiges Wohnen und lässt individuelle Wünsche hinsichtlich Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer realisieren. Zwei voll ausgestattete Badezimmer sorgen für Flexibilität im Alltag und erhöhen die Wohnqualität.

Schon beim Betreten des Hauses fällt das gehobene Ausstattungsniveau auf. Eine durchdachte Luft-/Wasser-Wärmepumpe ermöglicht gemeinsam mit der Fußbodenheizung eine angenehme Temperierung aller Räume, während die PV-Anlage mit 24,3 kW zur nachhaltigen Stromversorgung beiträgt. Die moderne Smart-Home-Anlage bringt zusätzliche Sicherheit und Bedienkomfort in Ihr Zuhause; sämtliche technischen Funktionen können zentral gesteuert werden. Die integrierte Lüftungsanlage schafft jederzeit ein gutes Raumklima und steigert ebenfalls die Energieeffizienz.

Für reines Wasser sorgt eine installierte Wasserenthärtungsanlage. Fein abgestimmte Details wie ein unterirdisches Bewässerungssystem erleichtern die Gartenpflege und sorgen für dauerhaft gepflegte Außenflächen. Im Mittelpunkt des Wohnbereichs lädt ein Kaminofen zu geselligen Abenden ein und spendet in der kühlen Jahreszeit behagliche Wärme.

Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und umfasst unter anderem einen Dampfgarer – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf moderne Küchentechnik legen. Elektrische Jalousien im gesamten Haus sorgen für effektiven Sonnen- und Sichtschutz sowie für zusätzliche Sicherheit.

Die großzügige Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Zwei fest installierte Wallboxen ermöglichen komfortables Laden von Elektrofahrzeugen, sodass Sie optimal auf die Anforderungen der modernen Mobilität vorbereitet sind.

Abgerundet wird das Angebot durch 3-fach verglaste Fenster, die ein Höchstmaß an Wärmedämmung und Lärmschutz gewährleisten. Dadurch ist zu jeder Jahreszeit ein

angenehmes Wohnklima gegeben.

**Mit dieser Doppelhaushälfte erwerben Sie ein Haus, das aktuelle Technik mit ansprechender Ästhetik verbindet und auf allen Ebenen durchdacht gestaltet ist. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Annehmlichkeiten und der hochwertigen Gesamtausstattung. Dieses Angebot eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten, modernes Wohnen mit Komfort zu verbinden.**

**CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund**

## Détails des commodités

**Besondere Merkmale:**

- Luft-/Wasser- Wärmepumpe
- PV-Anlage 24,3 KW
- Fußbodenheizung
- Smart-Home Anlage
- Lüftungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- unterirdisches Bewässerungssystem
- Kaminofen
- hochwertige Einbauküchen mit Dampfgarer
- elektrische Jalousien im gesamten Haus
- überdachte Terrasse
- großzügige Doppelgarage
- zwei Wallboxen
- 3-Fach verglaste Fenster

**Wichtiger Hinweis:**

Es handelt sich hierbei um ein Zweifamilienhaus, welches in einem Stück erworben werden kann. In dieser Anzeige eröffnen wir die Möglichkeit das Zweifamilienhaus zu teilen und separat zu erwerben. Dies ist als Realteilung in zwei Grundstücke sowie in Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz umsetzbar. Hierfür werden in jedem Fall zusätzliche Kosten fällig.

**CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund**

## Tout sur l'emplacement

Stralsund besticht als charmante Stadt an der Ostseeküste mit rund 57.000 Einwohnern und verbindet eine reiche historische Kulisse mit einer angenehmen Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Infrastruktur und eine angesehene Universität, die für eine verlässliche Bildungslandschaft sorgt. Hier erleben Familien ein harmonisches Umfeld, das von einer ausgewogenen Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Ruhe geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung bietet jungen Familien ein besonders einladendes Wohngefühl. Die unmittelbare Nähe zum Wasser, sowie zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Für aktive Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportmöglichkeiten sowie weitläufige Parks zur Verfügung, die zu gemeinsamen Stunden im Grünen einladen. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der Grundschule Andershof und der integrativen Kita „Am Bodden“, jeweils nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, garantiert eine exzellente Betreuung und Förderung der Jüngsten.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien ideal: Apotheken wie die Hansa-Apotheke sind in rund elf Minuten zu Fuß erreichbar, und weiterführende medizinische Einrichtungen befinden sich in angenehmer Reichweite. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte, darunter ein EDEKA und ALDI Nord, die in fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Boddenweg und Schiffahrtsamt gewährleistet, die in etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt ermöglichen.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, bietet Stralsund ein rundum überzeugendes Zuhause. Hier wachsen Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft auf, während Eltern die Vorzüge einer durchdachten Infrastruktur und vielfältiger Freizeitangebote genießen können – ein Ort, an dem Familienleben in seiner schönsten Form erblüht.

**CODE DU BIEN: 26311019 - 18439 Stralsund**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26311019 - 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)**