

Stralsund

# Renovierte Maisonettewohnung im Giebel mit viel Lichteinfall in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 26311036



PRIX D'ACHAT: 155.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50,97 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 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: 26311036 - 18439 Stralsund**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26311036</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>155.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 50,97 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Attique</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2010</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1930</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Consommation finale d'énergie	<b>90.80 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>24.06.2034</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1930</b>

CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund

## La propriété



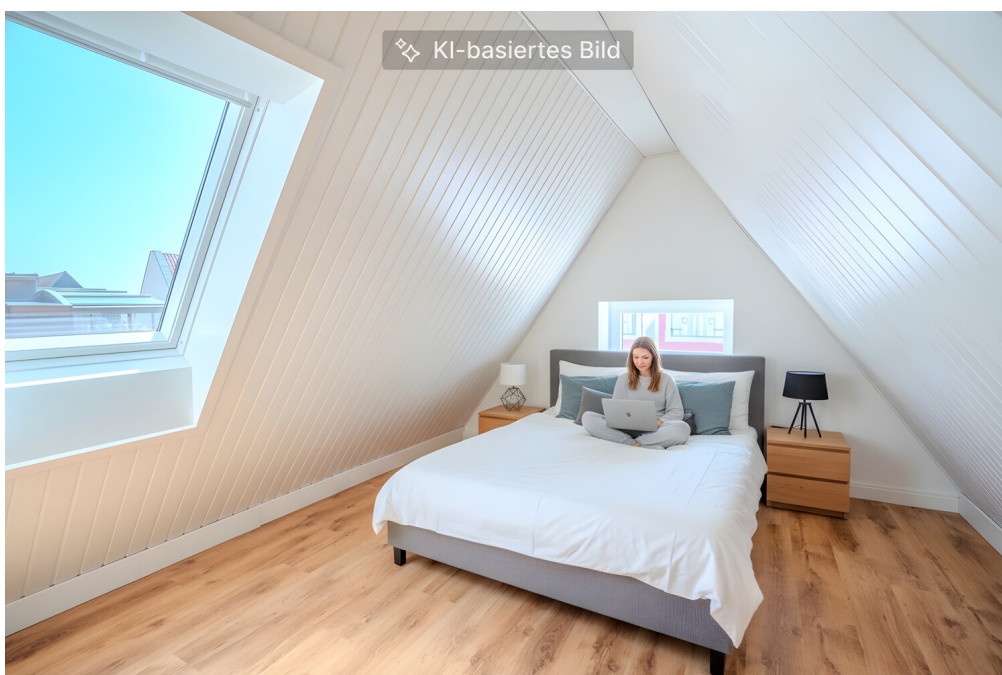
CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund**

## Une première impression

Diese ansprechende Dachgeschosswohnung befindet sich in einem im Jahr 1930 fertiggestellten und regelmäßig instandgehaltenen Wohn- und Geschäftshaus. Die Wohnfläche von ca. 50,97 m<sup>2</sup> verteilt sich über zwei Ebenen im Giebel und bietet ein durchdachtes Wohnkonzept für Singles, Paare, eine Nutzung als Zweitwohnsitz oder auch als Alternative für Menschen, die Wert auf individuelles Wohnen legen. Die Wohnung präsentiert sich in einem renovierten Zustand. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten wurden sowohl am Gebäude als auch innerhalb der Wohnung vorgenommen. So erfolgten in den Jahren 2009 und 2010 zahlreiche Arbeiten am Haus. Der Grundriss umfasst zwei Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer im Spitzboden sowie ein großzügiges Wohnzimmer im Dachgeschoss. Beide Zimmer werden durch eine Raumpartreppe getrennt. Die Küche liegt in einem separaten Raum und bietet damit Gestaltungsmöglichkeiten für den individuellen Kochbereich. Im Jahr 2026 wurden weitere wertsteigernde Maßnahmen vorgenommen, wodurch Sie direkt einziehen können ohne lästige Arbeiten verrichten zu müssen. Ein zeitgemäßer Laminatboden sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fensterfronten der Wohnung sind großflächig konzipiert und sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse im gesamten Wohnbereich. Besonders hervorzuheben ist die Aufteilung als Maisonette über zwei Etagen – dies verleiht der Wohnung eine reizvolle Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter. Ein separater Kellerabteil im Sondereigentum bietet zusätzlichen Stauraum und macht die Nutzung der Wohnung noch komfortabler. Zu den monatlichen Gesamtkosten laut aktuellem Wirtschaftsplan gehört ein Hausgeld von 202,00 €, das sich in umlegbare Nebenkosten von 131,94 € und nicht umlegbare Nebenkosten von 70,06 € unterteilt. Die zentrale Lage des Hauses ist äußerst gefragt und spricht eine breite Zielgruppe an. Die Verbindung aus guter Erreichbarkeit, nachgefragter Wohngegend und renoviertem Zustand macht diese Dachgeschosswohnung zu einem attraktiven Angebot, das sowohl Eigennutzer als auch Mieter anspricht. Durch die vorhandene Ausstattung und die hervorragende Erschließung durch den Aufzug ist sie besonders flexibel nutzbar und unterschiedlichen Lebensphasen anpassbar. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom hervorragenden Gesamtzustand und dem besonderen Charme dieser Maisonettewohnung überzeugen. Wir laden Sie herzlich ein, sich persönlich ein Bild dieses Angebots zu machen.

**CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund**

## **Détails des commodités**

### **Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:**

- ca. 2010 Einbau der Heizungsanlage
- ca. 2009/ 2010 zahlreiche Modernisierungs- sowie Sanierungsarbeiten am Gebäude
- nach 1990 wurde der Fahrstuhl eingebaut
- 2026 Wände neu gestrichen
- 2026 neue Arbeitsplatte und Waschbecken in der Küche eingesetzt
- 2026 WC und Waschbecken erneuert
- 2026 neue Sockelleisten verlegt
- 2026 Dachfenster im Spitzboden ausgetauscht

### **Besondere Merkmale:**

- Fahrstuhl für altersgerechtes Wohnen
- Maisonettewohnung über zwei Etagen im Giebel
- 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
- renovierter Zustand der Wohnung
- eigener Kellerraum als Abstellfläche

### **Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan:**

- monatliche Gesamtkosten: 202,00 €
- monatlich umlegbare Nebenkosten: 131,94 €
- monatlich nicht umlegbare Nebenkosten: 70,06 €

**CODE DU BIEN: 26311036 - 18439 Stralsund**

## Tout sur l'emplacement

Stralsund präsentiert sich als bedeutende Stadt in der Region Vorpommern mit einer stabilen Bevölkerungszahl von rund 58.000 Einwohnern. Die Stadt besticht durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine moderate Dichte, die eine harmonische Verbindung von Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht. Als größter urbaner Mittelpunkt der Region verfügt Stralsund über eine solide Infrastruktur, die sowohl wirtschaftliche Stabilität als auch attraktive Lebensqualität gewährleistet. Diese Kombination macht die Stadt zu einem interessanten Standort mit Potenzial für nachhaltige Wertentwicklung. Im Herzen Stralsunds finden Investoren ein vielfältiges Angebot an Annehmlichkeiten, die den Standort besonders attraktiv machen. Die hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten wie EDEKA und Netto, nur wenige Gehminuten entfernt, garantiert eine unkomplizierte Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Nähe zu einem breiten Spektrum an gastronomischen Einrichtungen – von feinen Cafés bis hin zu stilvollen Bars und Restaurants – unterstreicht die lebendige und einladende Atmosphäre des Stadtzentrums. Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks, Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung eine ausgewogene Work-Life-Balance. Gesundheitliche Infrastruktur ist in Stralsund ebenfalls bestens gewährleistet: Apotheken und Ärzte sind innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar, ergänzt durch spezialisierte Kliniken wie das HELIOS Hansekrankenhaus, das in kurzer Fahrdistanz liegt. Die Bildungslandschaft mit renommierten Schulen und einer Hochschule in erreichbarer Nähe sichert zudem eine langfristige Attraktivität für Bewohner und Fachkräfte. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in nur 4 bis 5 Minuten Fußweg sowie dem Hauptbahnhof Stralsund in etwa 14 Minuten zu Fuß, garantiert eine optimale Erreichbarkeit und Flexibilität.

Für den Investor bietet Stralsund somit eine vielversprechende Kombination aus stabiler Infrastruktur, vielfältigen Nutzungsoptionen und einem lebendigen Umfeld, das eine nachhaltige Nachfrage und Wertsteigerung verspricht. Die ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und regionaler Bedeutung macht diesen Standort zu einer zukunftssicheren Investition mit solidem Fundament.

**CODE DU BIEN: 26311036 - 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: 26311036 - 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)**