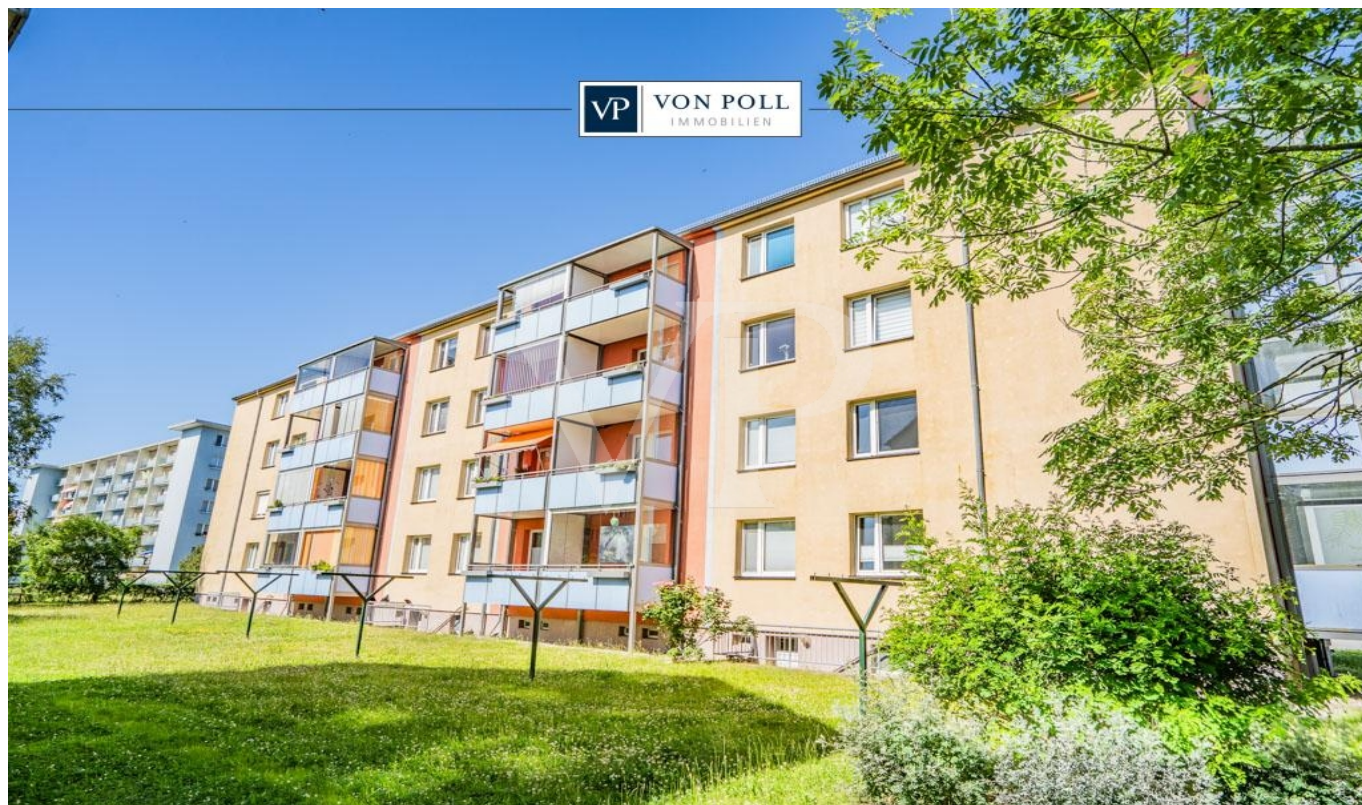


Stralsund

Eigentumswohnung mit Balkon in sehr beliebter Lage für Selbstnutzer oder Kapitalanleger

CODE DU BIEN: 26311055



PRIX D'ACHAT: 150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59,35 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 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: 26311055 - 18435 Stralsund

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26311055
Surface habitable	ca. 59,35 m²
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1960

Prix d'achat	150.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 Stralsund

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	60.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 Stralsund

La propriété



CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 Stralsund

La propriété

VP VON POLL
IMMOBILIEN

KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

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

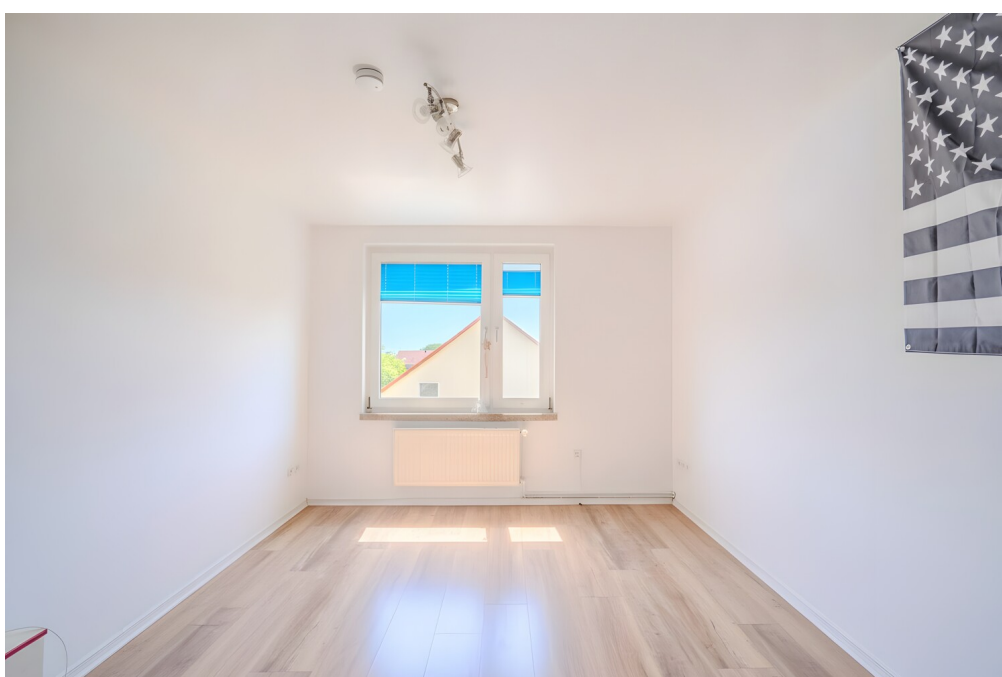
Die nachfolgenden Innenaufnahmen wurden dabei lediglich mit KI geräumt.

Der Fußboden sowie der Grundriss ist weiter original.



CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 Stralsund

La propriété



CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 Stralsund

La propriété



CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 Stralsund

La propriété



CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 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: 26311055 - 18435 Stralsund

Une première impression

Die Wohnung ist noch bis Ende September vermietet. Ab dem 01.10. steht die Wohnung leer zur Verfügung.

Diese gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von etwa 59,35 m² präsentiert sich als attraktive Gelegenheit, sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und eine überzeugende Lage legen. Die Wohnung befindet sich in einem massiv errichteten Gebäude der Großblockbauweise aus dem Baujahr 1960, welches etwa 1993 umfassend saniert wurde. Die Etagenwohnung umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die moderne Grundrissgestaltung unterstützt eine flexible Nutzung der Räume und schafft vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ab dem 01.10.2026 wird die Wohnung leergezogen sein und bietet daher sowohl für die Eigennutzung als auch zur Vermietung optimale Voraussetzungen. Besonders hervorzuheben ist der Balkon, der etwa 2015 angebaut wurde. Er befindet sich auf der Sonnenseite der Wohnung und eröffnet den Blick ins Grüne – ein angenehmer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. In 2026 wurde eine neue Etagenheizung inklusive Warmwasser in der Wohnung eingebaut, was für einen zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt. Damit ist sowohl für heute als auch für die Zukunft eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet unabhängig von der Gemeinschaft. Die Infrastruktur rund um das Objekt ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Wohnung genießt eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum, welches in kurzer Entfernung erreichbar ist. Auch das nächstgelegene Strandbad beziehungsweise das Wasser liegen nur wenige Minuten entfernt. Damit vereint diese Immobilie eine zentrale Lage mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten – ein klarer Vorteil für alle, die kurze Wege und ein urbanes Wohnumfeld mit ruhigen Elementen schätzen. Das direkte Wohnumfeld ist ruhig und ermöglicht ein entspanntes Wohnen abseits vom Trubel der Stadt, ohne auf die Vorteile der zentralen Lage verzichten zu müssen. Die gepflegte Erscheinung der Immobilie zeugt von einem verantwortungsvollen Umgang und kontinuierlicher Instandhaltung. Durch ihre moderne Raumaufteilung, die komfortablen Ausstattungsmerkmale und die attraktive Lage bietet diese Etagenwohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Lassen Sie sich von den Vorzügen überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck vor Ort zu verschaffen.

CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 Stralsund

Détails des commodités

Merkmale der Immobilie:

- sehr gute Infrastruktur
- kurze Entfernung ins Stadtzentrum
- kurze Entfernung zum Strandbad/ zum Wasser
- ruhiges Wohnumfeld
- ca. 2015 Balkon angebaut mit Blick ins Grüne zur Sonnenseite
- Wohnung wird ab dem 01.10.2026 leer gezogen
- geeignet für Vermietung und Selbstnutzung
- moderne Grundrissgestaltung
- 2026 neue Etagenheizung inkl. Warmwasser in der Wohnung eingebaut
- ca. 1993 umfangreiche Sanierung des Gebäudes
- Großblockbauweise (massiv aus Beton, keine Plattenbauweise)

CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 Stralsund

Tout sur l'emplacement

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im begehrten Stadtteil Kniepervorstadt. Zum einen ist das Stadtzentrum in unmittelbarer Entfernung, aber auch das Strandbad ist zu Fuß erreichbar.

Stralsund besticht als charmante Hansestadt mit einer ausgewogenen Mischung aus historischer Bedeutung und moderner Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und angenehmes Lebensumfeld, geprägt von solider Gesundheitsversorgung, vielfältigen Bildungseinrichtungen und einer verlässlichen Verkehrsanbindung. Die ruhige Atmosphäre und die stabile Nachfrage am Immobilienmarkt schaffen ideale Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause, in dem Kinder sorglos aufwachsen können.

In Stralsund finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Spielplätze und großzügige Grünflächen zum gemeinsamen Verweilen und Entdecken einlädt. Die Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen, wie der Grundschule Juri Gagarin und der Montessori-Schule, gewährleistet kurze Wege und eine vertrauensvolle Betreuung der Kinder. Innerhalb von nur wenigen Gehminuten sind diese Bildungseinrichtungen bequem erreichbar, ebenso wie vielfältige Sportmöglichkeiten, die zur aktiven Freizeitgestaltung einladen.

Das umfangreiche Angebot an Gesundheitsdienstleistern, darunter mehrere Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken, garantiert eine umfassende medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe. Für die ganze Familie sind zudem Parks wie die Brunnenauae ideale Orte für entspannte Stunden im Grünen. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum geselligen Beisammensein einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie „Vogelwiese“ und „Juri-Gagarin-Schule“ hervorragend, sodass alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreichbar sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, lebenswerte und gut vernetzte Umgebung legen, ist Stralsund ein Ort, an dem sich Geborgenheit und Lebensqualität harmonisch verbinden – ein idealer Lebensmittelpunkt für Groß und Klein.

CODE DU BIEN: 26311055 - 18435 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 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.

CODE DU BIEN: 26311055 - 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