Stralsund

Stilvolle Loftwohnung mit gemütlicher Terrasse im Stadtzentrum der Hansestadt Stralsund

??????? ????????: 24311009

???? ??????: 298.000 EUR • ?????????: ca. 95 m² • ???????: 1

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

?? ??? ?????

??????? ????????	24311009
?????????	ca. 95 m²
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	1
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1870

???? ??????	298.000 EUR
??????????	?????? ???????? ??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, ?????

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

??????????? ????????

???? ?????????	ERDGAS_SCHWER
?????????? ????????????? ?????? ???	18.09.2028
???? ?????????	??????????? ?????? ????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????

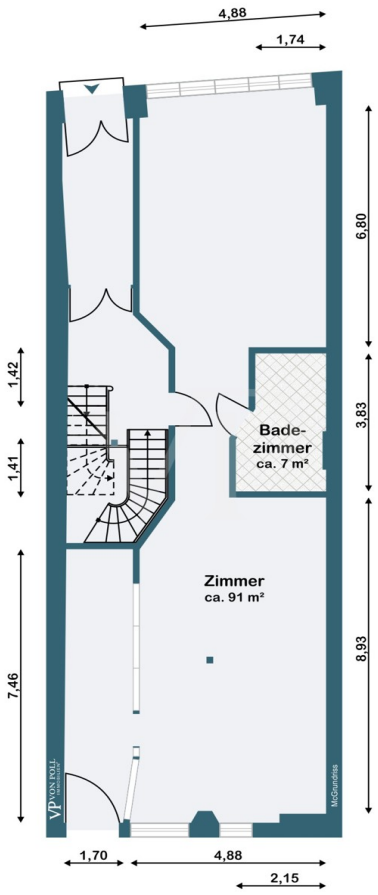
?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	107.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

?? ???????

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

??????



Erdgeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

??? ????? ????????

Die angebotene Erdgeschosswohnung, im Stile eines Lofts, ist Teil eines historischen Gebäudeensembles, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1870. Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² beinhaltet die Wohnung ein überdimensionales Zimmer im Stile eines Lofts mit offener Küche und gemütlicher Schlafecke und ein Badezimmer mit großzügiger Dusche. Ebenso besticht die Einheit durch ihre moderne Innenarchitektur und wurde 2013 sowie 2018 teilweise modernisiert und saniert. Besonders hervorzuheben ist das komplett sanierte Duschbad aus dem Jahr 2013 mit echtem Schieferboden, nahezu ebenerdiger Dusche, Waschbecken, WC, Glastür sowie die Wandverkleidung aus echtem Marmor im Badezimmer. Der offene Wohnraum ist mit Stäbchenparkett ausgelegt und bietet einen gemütlichen Rückzugsort. Große bodentiefe Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und verleihen der Wohnung eine angenehme Atmosphäre. Ein Highlight dieses Objekts ist die gemütliche Terrasse auf der Hofseite mit Südausrichtung, die zum Entspannen im Freien einlädt. Die separate Badewanne steht im offenen Wohnraum. Die Anschlüsse bieten die Möglichkeit einen Whirlpool einzubauen und für zusätzlichen Komfort zu sorgen. Zudem verfügt die Wohnung über zwei Zugänge von der Straßen- sowie Hofseite und Zugang zur gemeinschaftlichen Waschküche mit Waschmaschinenanschluss. Die Wohnung wird über ein Blockheizkraftwerk beheizt, was zu einer effizienten Energieversorgung beiträgt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes und modernisiertes Zuhause mit historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung. Mit ihrer gemütlichen Terrasse und großzügigen Räumlichkeiten bietet sie ein ideales Wohnambiente für anspruchsvolle Käufer. Kurzum, diese Wohnung im Erdgeschoss ist Teil eines historischen Gebäudekomplexes, bestehend aus drei Wohnhäusern und besticht durch ihren gepflegten Zustand, einer offenen Grundrissgestaltung, einer modernen Innenarchitektur und der gemütlichen Terrasse. Mit hochwertigen Materialien bietet sie ein komfortables und einladendes Zuhause in zentraler Lage für Ihre zukünftigen Bewohner.

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

????????????? ??? ???????

Besonderheiten:
- ca. 2013 Duschbad komplett saniert (Schieferboden, Dusche, Waschbecken, WC, Glastür)
- ca. 2018 grundlegend renoviert
- ca. 2018 Wandverkleidung bei der Dusche aus echtem Marmor
- ca. 2018 Stäbchenparkett in der Wohnung ausgelegt
- zwei Wohnungszugänge
- gemütliche Terrasse mit Südausrichtung auf der Hofseite
- gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschinenanschluss
- Fußboden im Bad aus echtem Schiefer
- großzügiger, offener Wohnraum
- separate Badewanne (Einbau eines Whirlpools möglich)
- große, bodentiefe Fenster

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

??? ??? ??? ??????????

Die Hansestadt Stralsund liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Familien freuen sich außerdem auf Strandtage an der Ostsee oder entdeckungsreiche Wanderungen auf dem Walderlebnispfad Ummanz. Die zahlreichen Wasserwege und Seen bieten ideale Gelegenheiten für Kajak- oder Kanutouren. Auch die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1870. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ????????: 24311009 - 18439 Stralsund

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c Stralsund
E-Mail: stralsund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com