

**Stralsund**

# Lebensqualität am Wasser: Elegantes Zweifamilienhaus in begehrter Lage Stralsunds

**VP azonosító: 24311044**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 321,93 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 835 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Áttekintés

VP azonosító	24311044	Vételár	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 321,93 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontyteto		
Szobák	9		
Hálósobák	7		
Fürdoszobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2018	Hasznos terület	ca. 38 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	19.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.09.2034	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2018

**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## Az ingatlan



### **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.**

VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



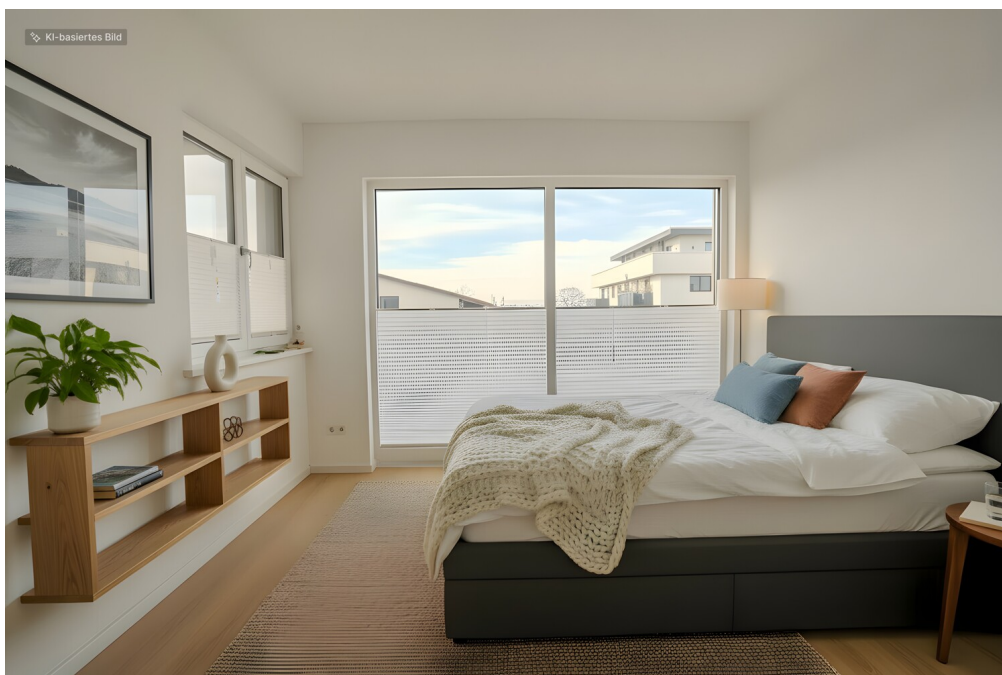
VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



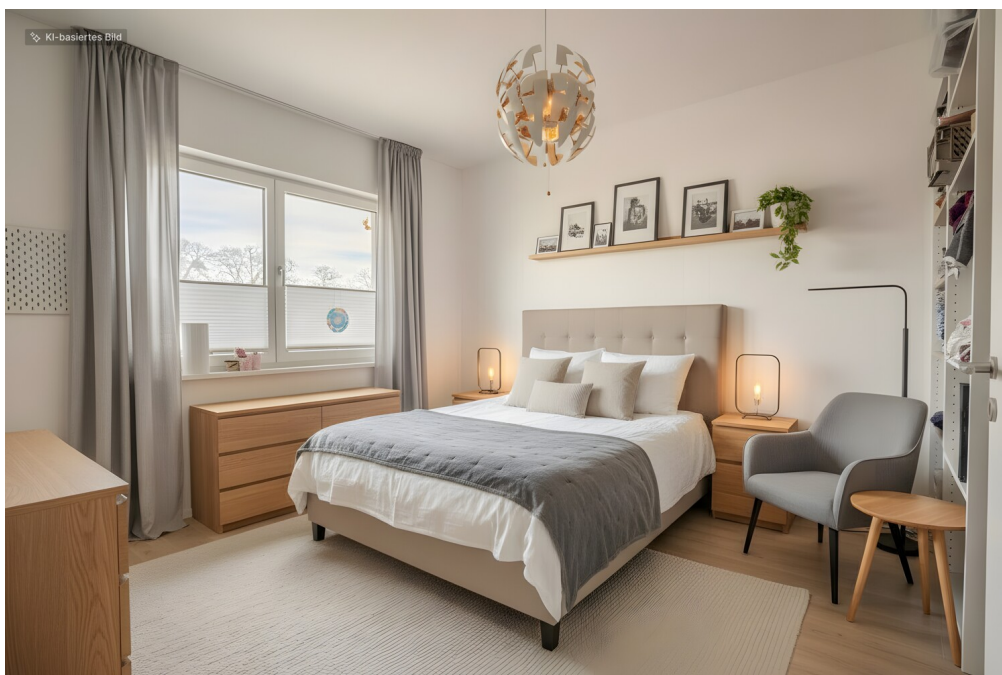
VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



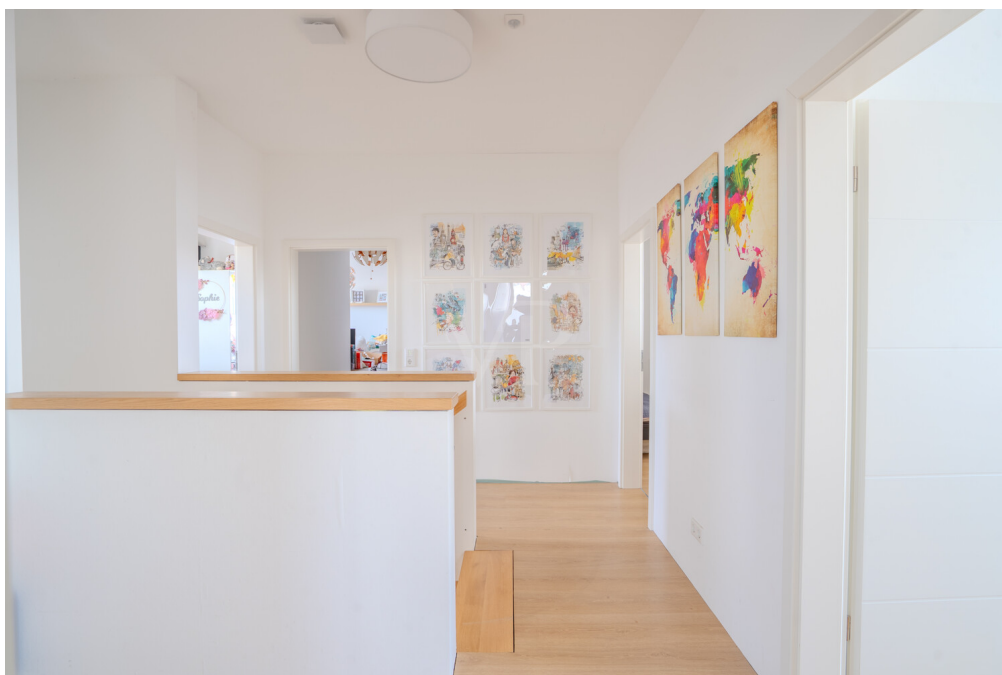
VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund

## Alaprajzok



-----



-----

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## Az elso benyomás

Dieses Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 321 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 835 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein Ambiente, das heutigen Ansprüchen an Komfort und Nachhaltigkeit gerecht wird. Die im Jahr 2018 errichtete Immobilie befindet sich im fertiggestellten Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattungsqualität sowie zahlreiche technische Highlights.

Die insgesamt 9 Zimmer verteilen sich auf zwei separate Wohneinheiten, wodurch sich die Immobilie flexibel sowohl für größere Familien, als auch für Mehrgenerationenwohnen oder das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach eignet. Sieben Schlafzimmer bieten ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für alle Bewohner. Auch die vier modern ausgestatteten Badezimmer ermöglichen ein komfortables Miteinander ohne Engpässe im Alltag.

Die Raumgestaltung ist darauf ausgelegt, den Bedürfnissen der Bewohner nicht nur in Bezug auf Großzügigkeit, sondern auch hinsichtlich moderner Haustechnik gerecht zu werden. Beide Einheiten verfügen über hochwertige Einbauküchen, jeweils inklusive Dampfgarer, sodass auch anspruchsvolles Kochen im Alltag ohne Kompromisse möglich ist. Zwei Kaminöfen sorgen an kühleren Tagen für wohlige Wärme und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Die Immobilie ist vollflächig mit Fußbodenheizung ausgestattet – für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen.

Ein echtes Highlight stellt die Smart-Home Anlage dar; mit ihr lassen sich zahlreiche Funktionen bequem zentral steuern und Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen. Für ein angenehmes Raumklima sorgt zusätzlich eine Lüftungsanlage. Eine Wasserenthärtungsanlage trägt zur Reduzierung von

Kalkablagerungen bei und schont sowohl Haushaltsgeräte als auch die Leitungen.

Nachhaltigkeit ist hier ebenfalls ein zentrales Thema: Die Luft-/Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Heizleistung und wird durch die großzügig dimensionierte Photovoltaikanlage mit 24,3 kW unterstützt. Dank 3-fach verglaster Fenster wird ein optimierter Schallschutz und bestmögliche Wärmedämmung erzielt, was sich positiv auf die Energiebilanz der Immobilie auswirkt.

Im Außenbereich stehen den Bewohnern eine großzügige, überdachte Terrasse sowie ein unterirdisches Bewässerungssystem zur Verfügung, was die Gartenpflege effizient und einfach gestaltet. Für weitere Erholungsmomente sorgt eine Infrarot-Sauna. Fahrzeuge finden in der Doppelgarage Platz, in der zwei Wallboxen das Laden von Elektrofahrzeugen ermöglichen.

Elektrische Jalousien im gesamten Haus unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Die separate Nutzung als zwei Wohneinheiten ist bei Bedarf problemlos möglich.

Diese Immobilie verbindet Wohnkomfort auf hohem Niveau mit durchdachter Technik und zeitgemäßen Energiestandards. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## Részletes felszereltség

Besondere Merkmale:

- Luft-/Wasser- Wärmepumpe
- PV-Anlage 24,3 KW
- Fußbodenheizung
- Smart-Home Anlage
- Lüftungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- unterirdisches Bewässerungssystem
- 2 Kaminöfen
- hochwertige Einbauküchen mit Dampfgerar
- elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Infrarot-Sauna
- überdachte Terrasse
- großzügige Doppelgarage
- zwei Wallboxen
- 3-Fach verglaste Fenster
- Teilung in zwei separate Wohneinheiten möglich

**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## Minden a helyszínről

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 Schifffahrtsamt 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.

**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 24311044 - 18439 Stralsund**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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