

**Stralsund**

# Stillvolles Wohnen in beliebter Lage - Moderne Doppelhaushälfte in Stralsund

**VP azonosító: 26311026**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 485 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund**

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

VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Áttekintés

VP azonosító	26311026	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 121 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1956	Modernizálás / felújítás	2017
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	136.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.04.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

**VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund

## Alaprajzok



Képanyelvű: német



Képanyelvű: német



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

**VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund**

## Az elso benyomás

Zum Verkauf steht eine großzügige Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup>, die sich auf einem ca. 485 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1956 erbaut und im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2017 modernisiert. Es befindet sich somit in einem sanierten Zustand. Die Modernisierung umfasste zahlreiche Details, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen und das Erscheinungsbild aufwerten.

Das Haus gliedert sich in insgesamt vier Zimmer, darunter bis zu drei separate Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte, sei es für Paare, Familien oder individuelle Wohnbedürfnisse. Dank der sorgfältigen Sanierung und der durchdachten Ausstattung ergibt sich ein angenehmes Wohnklima.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Ausstattungsmerkmale, die diese Immobilie auszeichnen. Im gesamten Haus wurden elektrische Rollläden installiert, die sowohl Komfort als auch Sicherheit bieten. Für ein zusätzliches technisches Highlight sorgen die integrierten Steckdosen in den Fensterlaibungen sowie eine moderne Treppenbeleuchtung, die für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt.

Im Wohnzimmer schafft ein Aquarium als Raumtrenner eine attraktive Raumstruktur und trägt zu einem harmonischen Ambiente bei. Die hochwertige Einbauküche erfüllt gehobene Ansprüche und bietet ausreichend Platz sowie moderne Elektrogeräte für anspruchsvolles Kochen und gemeinsames Genießen.

Der zum Haus gehörende Wintergarten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit und wertet den Wohnbereich zusätzlich auf. Eine private Sauna ermöglicht entspannende Stunden im eigenen Zuhause, unabhängig von Wetter

oder Jahreszeit.

Für Outdoor-Liebhaber bietet der Außenbereich besondere Extras. Hier finden Sie eine Außenküche mit Gasgrill und Heizstrahlern, die gesellige Zusammenkünfte im Freien komfortabel machen. Ein gepflegter Teich trägt zum besonderen Flair des Gartens bei. Die an das Grundstück angrenzende Pachtfläche mit ca. 600 m<sup>2</sup> verfügt über einen beheizten Pool, der an heißen Tagen für Erfrischung sorgt und Raum zur Erholung schafft. Für eine nachhaltige Mobilität steht eine Wallbox zur Verfügung, die das Laden von Elektrofahrzeugen ermöglicht.

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Umgebung und bietet eine angenehme Nachbarschaft. Die Kombination aus moderner Sanierung, durchdachter Ausstattung und großzügigen Außenanlagen spricht Interessenten an, die besonderen Wert auf Qualität und Komfort legen.

Mit ihrer gelungenen Verbindung aus Wohnfläche, Ausstattung und Freizeitmöglichkeiten ist diese Doppelhaushälfte eine überzeugende Option für alle, die auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt sind. Gerne steht Ihnen das Team für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

**VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund**

## Részletes felszereltség

Besondere Merkmale:

- ruhige Lage
- Kernsanierung 2017
- Außenküche mit Gasgrill und Heizstrahlern
- Sauna
- Wintergarten
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Steckdosen in den Fensterlaibung
- Treppenbeleuchtung
- Teich
- Wallbox
- Aquarium als Raumtrenner im Wohnzimmer
- hochwertige Einbauküche
- Pachtfläche ca. 600 m<sup>2</sup> mit beheiztem Pool

**VP azonosító: 26311026 - 18439 Stralsund**

## Minden a helyszínről

Stralsund besticht als charmante Küstenstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus maritimem Flair und solider urbaner Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile wirtschaftliche Basis, geprägt von einer traditionsreichen Werftindustrie und einem gut ausgebauten Gesundheits- und Bildungsangebot. Die zentrale Lage am Hafen und die verkehrsgünstige Anbindung schaffen eine lebenswerte Umgebung, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause bietet.

Die unmittelbare Umgebung begeistert mit einer Vielzahl an familienfreundlichen Einrichtungen und Freizeitangeboten, die den Alltag bereichern. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie renommierte Kindergärten und Schulen wie das Zwergenhaus und die Jona-Schule, die eine liebevolle und qualifizierte Betreuung sowie vielfältige Bildungsmöglichkeiten gewährleisten. Die Nähe zu Apotheken und Ärzten, etwa im Ärztehaus Bleistraße, sorgt für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl und schnellen Zugang zu medizinischer Versorgung. Für entspannte Stunden im Freien laden zahlreiche Parks und Spielplätze in der Nachbarschaft ein, die zu gemeinsamen Familienausflügen und sportlicher Betätigung einladen. Das kulturelle und gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das Bild einer lebendigen und zugleich behaglichen Gemeinschaft ab. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch die Busstation Paschenberg in nur drei Minuten zu Fuß, ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität für Groß und Klein.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, harmonische und gut vernetzte Umgebung legen, präsentiert sich Stralsund als ein Ort, an dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern ein erfülltes Leben genießen können. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven auf einzigartige Weise.

**VP azonosító: 26311026 - 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 vorbehaltenlich 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: 26311026 - 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)