

**Stralsund**

# Sanierte Etagenwohnung mit moderner Ausstattung und traumhaften Kirchenblick

**Codice oggetto: 25311101**



**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69,6 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25311101
Superficie netta	ca. 69,6 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1757
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

**Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Legally not required</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>		

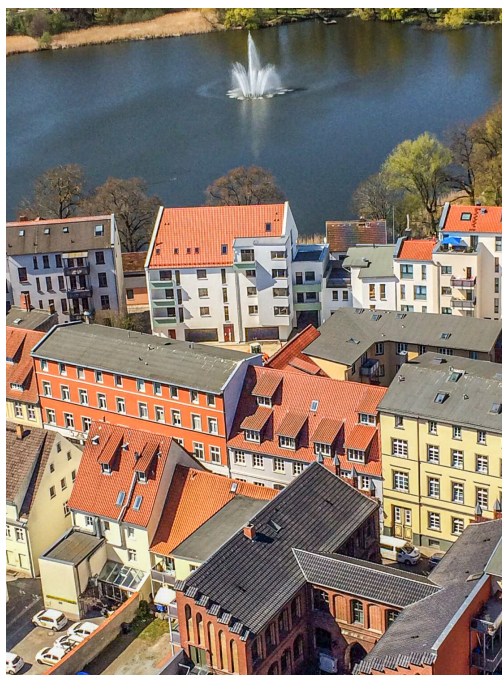
Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund

## La proprietà



**Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Etagenwohnung bietet Ihnen auf etwa 69,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Wohngefühl in einem sanierten und denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1757. Das Objekt befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Haus, das Teil einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt fünf Häusern ist. Die Wohnung wurde ca. 2020 umfassend renoviert sowie saniert und präsentiert sich in einem modernen Zustand, der durch verschiedene Maßnahmen weiter aufgewertet wurde. Durch den Haupteingang, gelegen in einer ruhigen Seitenstraße, gelangen Sie in das Treppenhaus und in die Wohnung, die Ihnen drei vielseitig nutzbare Zimmer bietet. Dazu zählen zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Wohnzimmer mit einem ansprechenden Blick auf die Kirche. Das ruhige Schlafzimmer orientiert sich zum Innenhof und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die insgesamt hohe Anzahl an Fenstern sorgt für außergewöhnlich viel Tageslicht in allen Räumen und unterstreicht das großzügige Raumgefühl. Das Badezimmer wurde vollständig saniert und ist mit einer nahezu schwellenlosen Dusche ausgestattet. Ein Fenster im Badezimmer sorgt für eine natürliche Belüftung und angenehme Helligkeit. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Vinylböden ausgestattet, die zeitgemäßes Wohngefühl vermitteln. Die modernen Heizkörper und unter Putz verlegten Leitungen garantieren eine effiziente Beheizung über die Zentralheizung. Die Gastherme wird gemeinschaftlich von der Eigentümergemeinschaft genutzt, welche im Dezember 2025 eingebaut wurde. Die moderne Einbauküche, inklusive Kühlschrank, ist im Kaufpreis bereits enthalten und bietet ein durchdachtes Nutzungskonzept. Im Küchenbereich wurden die Steckdosen bewusst im Nostalgie-Charme gestaltet, was dem Raum einen individuellen Charakter verleiht. Telefon- und Internetanschlüsse stehen selbstverständlich zur Verfügung. Besonders praktisch ist auch der separate Abstellraum, der über eine Schiebetür erreichbar ist und einen eigenen Anschluss für die Waschmaschine bietet. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählt ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum zur Verfügung stellt, sowie ein Stellplatz auf dem Innenhof, der Ihnen Komfort im Alltag bietet. Zwei Gauben zur Straßenseite hin ergänzen die besondere Architektur der Etagenwohnung. Die gesamte Wohnung wurde neu gestrichen, Türen im Kassettendesign sowie sogenannte Hamburger Fußleisten setzen wohnliche Akzente. Ein wichtiger Vorteil: Der erforderliche Ausgleichsbetrag für den Sanierungsvermerk wurde bereits entrichtet. Aufgrund des Denkmalschutzes verbindet diese Wohnung historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnstandard. Die Übergabe ist ab sofort möglich, sodass Sie zeitnah in Ihr neues Zuhause einziehen können. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Etagenwohnung überzeugen.

**Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund**

## **Dettagli dei servizi**

### **Besondere Merkmale:**

- Ausgleichsbetrag für den Sanierungsvermerk bereits gezahlt
- Immobilie steht unter Denkmalschutz
- Stellplatz auf dem Innenhof
- zwei Gauben zur Straßenseite
- Eigentümergemeinschaft setzt sich aus 5 Häusern zusammen
- moderne Einbauküche wird mitverkauft
- Badezimmer mit Fenster
- ruhiges Schlafzimmer zum Innenhof
- Steckdosen und Toilettenspülung im Bad aus Edelstahl
- Steckdosen im Küchenbereich bewusst mit Nostalgie-Charme ausgestattet

### **Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen nach 2020:**

- Einbauküche samt Kühlschrank eingebaut
- hochwertigen Vinylboden verlegt
- Komplettsanierung des Bades mit geringer Schwelle bei der Dusche
- Einbau der Kassettentüren
- Hamburger Fußleisten verlegt
- Heizungsleitungen unter Putz verlegt
- moderne Heizkörper eingesetzt
- Schiebetür zum Abstellraum eingesetzt und Waschmaschinenanschluss hergestellt
- gesamte Wohnung neu gestrichen

**Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund**

## Tutto sulla posizione

Stralsund präsentiert sich als eine mittelgroße Hafenstadt mit rund 60.000 Einwohnern, die durch ihre stabile demografische Entwicklung und eine ausgewogene Mischung aus traditionsreicher Geschichte und moderner Infrastruktur besticht. Als regionales Verwaltungs-, Bildungs- und Gesundheitszentrum bietet die Stadt ein exklusives Lebensumfeld, das durch seine maritime Atmosphäre und die Nähe zur Ostseeküste geprägt ist. Die hervorragende Anbindung über Straße, Schiene und Hafen unterstreicht die urbane Qualität Stralsunds, während die vergleichsweise niedrige Kriminalitätsrate ein sicheres und angenehmes Wohngefühl schafft. Das Immobiliensegment in Stralsund zeichnet sich durch moderate Preise mit positivem Wertsteigerungspotenzial aus, wobei insbesondere die innenstadtnahen Lagen eine begehrte Adresse für anspruchsvolle Käufer darstellen.

Im Herzen Stralsunds entfaltet sich ein lebendiges, zugleich elegantes Stadtbild, das mit seinen historischen Fassaden und modernen Akzenten ein unvergleichliches Ambiente schafft. Die unmittelbare Nähe zum Hafen und die charmante Altstadt verleihen dem Standort eine unverkennbare Exklusivität, die Kultur- und Genussliebhaber gleichermaßen anspricht. Hier verbindet sich urbanes Flair mit maritimem Charme, was ein Lebensgefühl von höchster Qualität und diskreter Privatsphäre ermöglicht. Die sorgfältig gepflegten Quartiere und die vielfältigen kulturellen Angebote unterstreichen den hohen Anspruch an Lebensart und Individualität.

Die kulinarische Vielfalt in unmittelbarer Umgebung ist beeindruckend und reicht von exquisiten Gourmetrestaurants wie dem renommierten Scheel's, das nur wenige Schritte entfernt liegt, bis hin zu stilvollen Bars und charmanten Cafés wie der Konditorei Frötsch oder der Kaffee Bar – alles bequem in ein bis drei Minuten zu Fuß erreichbar. Für kulturelle und gesellschaftliche Höhepunkte sorgen nahegelegene Theater- und Veranstaltungsorte wie das Große Haus Stralsund oder das Stic-er Theater, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zu gepflegten Parks und ruhigen Rückzugsorten wie der Hansa-Wiese bietet zudem eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Erholen. Exklusive Einkaufsmöglichkeiten und erstklassige Versorgungseinrichtungen ergänzen das Angebot, während die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die nahegelegenen Busstationen Stralsund, Hafen (2 Minuten zu Fuß) und Olof-Palme-Platz (3 Minuten zu Fuß) sowie den Hauptbahnhof Stralsund (17 Minuten zu Fuß) eine optimale Erreichbarkeit gewährleisten.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein luxuriöses, stilvolles und zugleich lebendiges Umfeld legen, bietet Stralsund eine einzigartige Kombination aus maritimem Flair, kultureller Vielfalt und urbaner Eleganz. Diese Lage verspricht nicht nur ein Zuhause von

**höchster Qualität, sondern auch ein Lebensgefühl, das Exklusivität und Genuss auf harmonische Weise vereint.**

**Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25311101 - 18439 Stralsund**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Raik Loßau**

---

**Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund**

**Tel.: +49 3831 - 43 47 940**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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