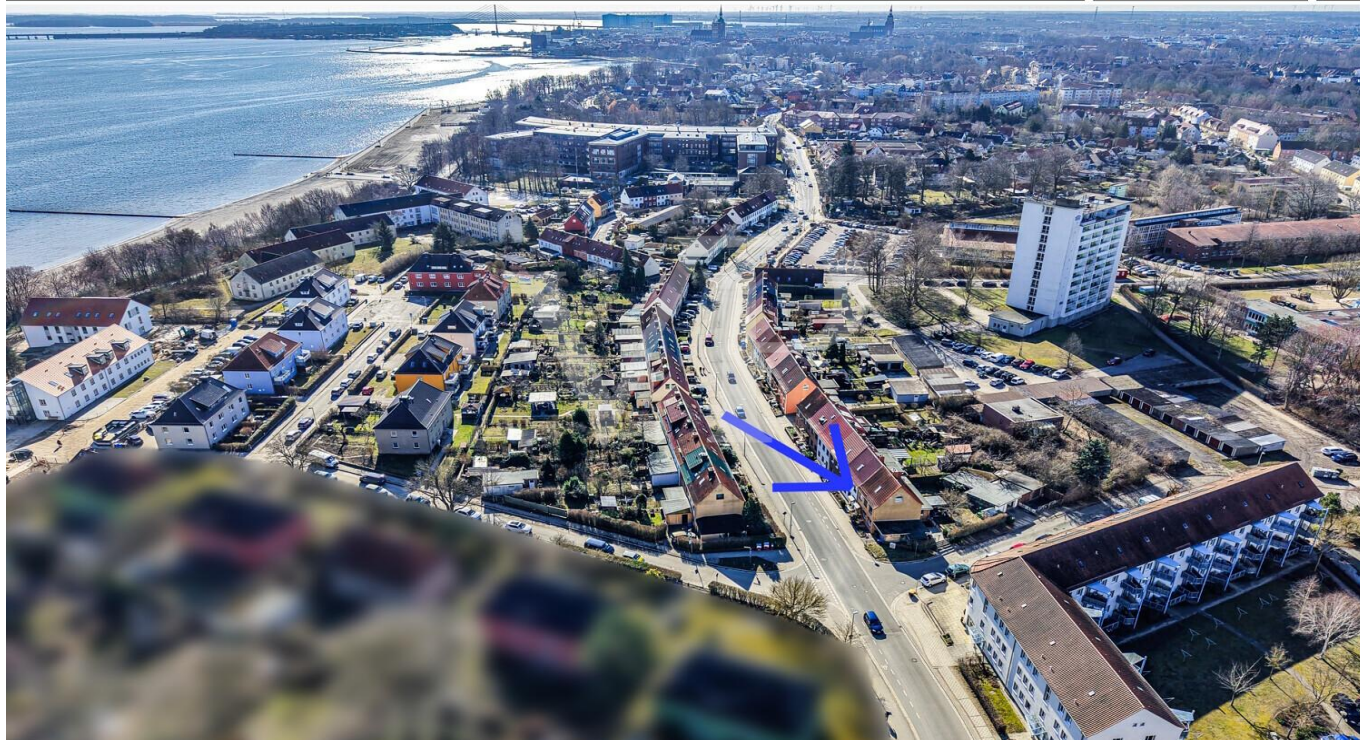


Stralsund

Saniertes Reihenendhaus nah am Wasser gelegen unweit der historischen Altstadt Stralsunds

Codice oggetto: 26311001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m²

Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

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

Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26311001	Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Superficie netta	ca. 119 m ²	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Ammodernato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1935		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	88.50 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	09.08.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



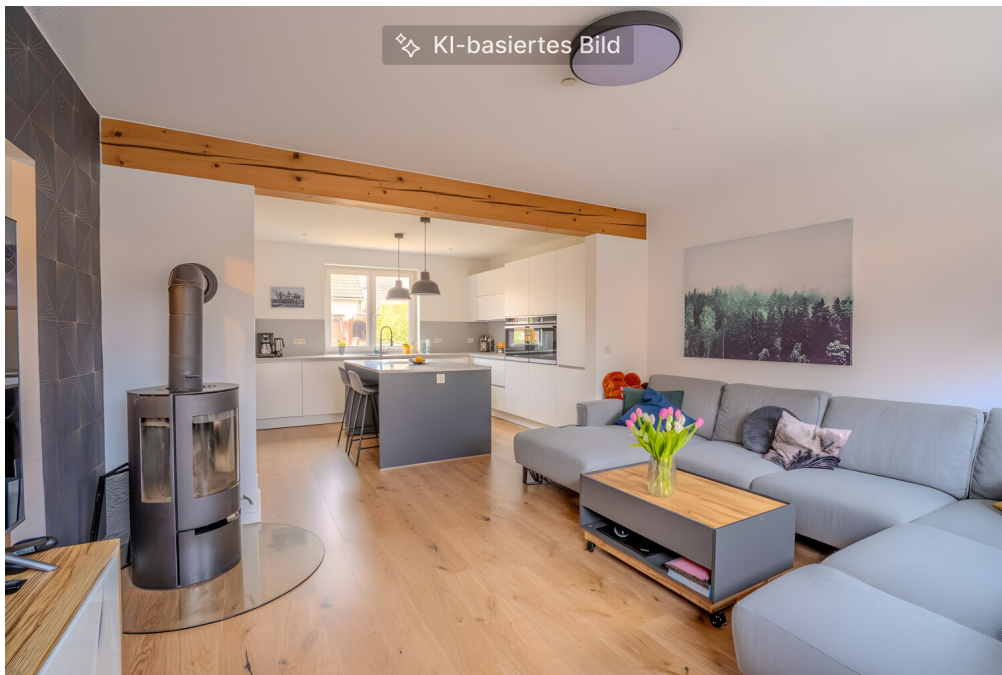
Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



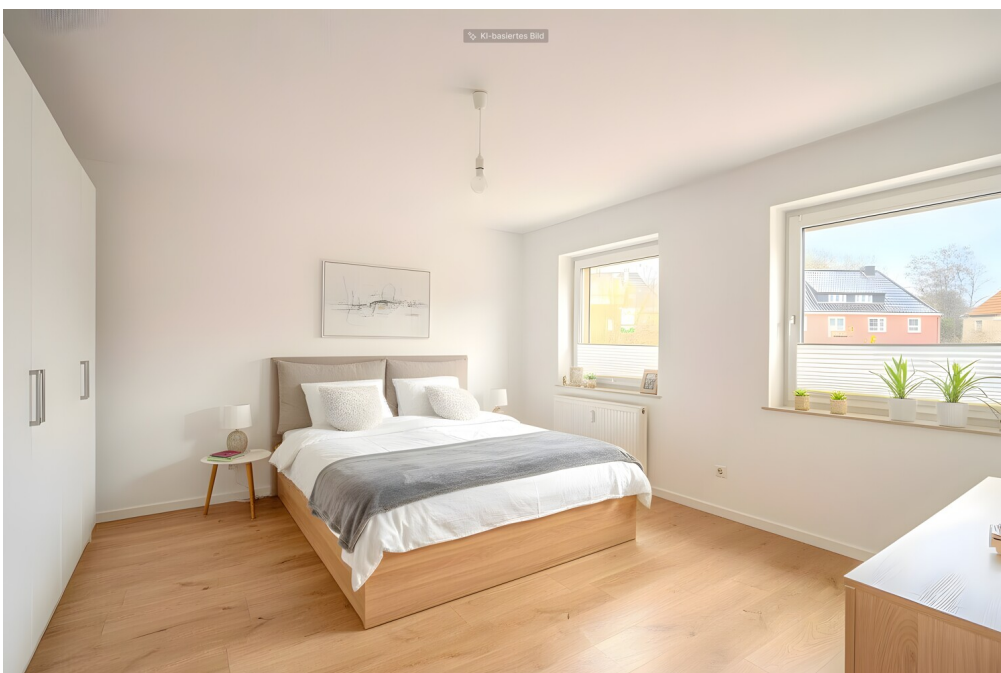
Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

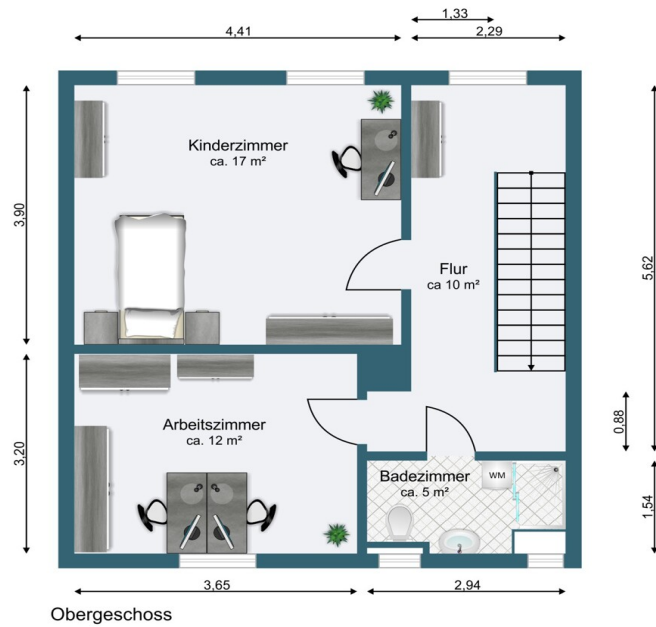
La proprietà

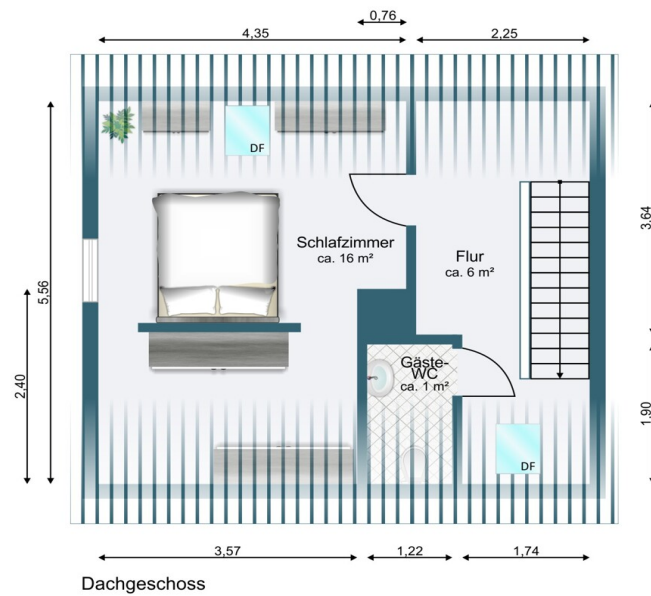


Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

Una prima impressione

Dieses Reihenendhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 119 m² auf einem Grundstück von ca. 260 m² ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Wohnqualität und durchdachte Ausstattung legen. Die Immobilie wurde im Jahr 1935 erbaut und befindet sich heute, nach einer umfassenden Modernisierung, in einem zeitgemäß ansprechenden Zustand. Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer sorgt für Komfort im Alltag. Ergänzend dazu sind auf allen Etagen Sanitäreinrichtungen vorhanden, was den Komfort des Hauses deutlich erhöht. Die Küche ist mit einer hochwertigen, modernen Einbauküche ausgestattet. Zu den Elektrogeräten zählt neben den üblichen Ausstattungsmerkmalen auch ein Weinkühlschrank, der das Gesamtbild der Küche stilvoll abrundet. Hier lassen sich kulinarische Ideen optimal umsetzen. Ein Kaminofen sorgt in der kälteren Jahreszeit für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und spendet zusätzliche Wärme. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer Veranda, die einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Die Terrasse ist überdacht und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Der Außenbereich wurde durchdacht gestaltet und umfasst zudem ein Gewächshaus, das Hobbygärtner und Pflanzenliebhaber anspricht. Die eingezäunte Grundstücksseite zum Nachbarn hin ist durch einen Doppelstabmattenzaun optisch ansprechend abgegrenzt und bietet ein Plus an Privatsphäre. Eine gepflasterte Garagenauffahrt sowie eine zusätzliche, seitliche Auffahrt sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Diese bauliche Lösung erhöht die Alltagstauglichkeit und unterstreicht den praktischen Anspruch der Immobilie. Im Teilkeller bietet sich zusätzlicher Stauraum, der Platz für Vorräte, Werkzeuge oder saisonale Utensilien schafft. Ein integriertes Smarthome-System sorgt für zeitgemäßes Wohnen und Komfort. Damit lässt sich beispielsweise die Beleuchtung bequem steuern. Das Haus wird durch eine moderne Gas-Zentralheizung beheizt, die eine zuverlässige

Wärmeversorgung gewährleistet. Die gelungene Verbindung zwischen moderner Ausstattung und dem Charme eines Hauses aus den 1930er Jahren verleiht der Immobilie einen besonderen Reiz. Dank der Modernisierung steht ein Haus zur Verfügung, das heutigen Anforderungen an Wohnkomfort, Technik und Alltagstauglichkeit entspricht. Wenn Sie auf der Suche nach einem modernisierten, großzügigen Reihenendhaus mit durchdachtem Raumangebot, gepflegtem Außenbereich und zeitgemäßer Technik sind, bietet diese Immobilie die passenden Voraussetzungen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses.

Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

Dettagli dei servizi

Besondere Merkmale:

- moderne Einbauküche samt elektronischen Geräten und Weinkühlschrank
- Kaminofen für behagliche Wärme
- Veranda mit Zugang zur Terrasse
- Garagenauffahrt und zusätzliche Auffahrt von der Seite (beides gepflastert)
- Doppelstabmattenzaun zur Nachbarseite
- überdachte Terrasse
- Sanitäreinrichtungen auf allen Etagen
- nützlicher Teilkeller für mehr Stauraum
- Smarthome im Haus integriert
- Gewächshaus auf dem Grundstück

Codice oggetto: 26311001 - 18435 Stralsund

Tutto sulla posizione

Das Grundstück mit dem bebauten Reihenendhaus liegt in beliebter Lage unweit des Strelasunds und dem angrenzenden Strand für erholsame Spaziergänge. Stralsund besticht als traditionsreiche Hansestadt an der Ostseeküste mit einer harmonischen Verbindung aus maritimem Flair und solider Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld, geprägt von einer überschaubaren Größe und einer angenehmen Ruhe, die Raum für eine behutsame Entfaltung der nächsten Generation schafft. Die renommierte Hochschule Stralsund unterstreicht das Bildungsangebot und sorgt für eine inspirierende Atmosphäre, während der bedeutende Ostseehafen wirtschaftliche Stabilität und vielfältige Arbeitsmöglichkeiten in der Region gewährleistet.

Inmitten dieser charmanten Stadt finden Familien ein Umfeld, das durch seine Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten besticht. Sportbegeisterte Kinder und Jugendliche profitieren von mehreren Sportplätzen und einem Basketballplatz an der Schwedenschanze, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Für entspannte Stunden im Grünen laden nahegelegene Parks wie die Brunnenau zum gemeinsamen Verweilen und Spielen ein. Das Freibad, ebenfalls in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, bietet an warmen Tagen eine wunderbare Möglichkeit für aktive Familienzeit. Kulturinteressierte genießen das Planetarium und das Große Haus Stralsund, die mit abwechslungsreichen Programmen für Jung und Alt begeistern. Das Bildungsangebot in Stralsund ist für Familien besonders attraktiv: Kindergärten wie die Kita Klabaubermann und Biene Maja sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie verschiedene Grund- und Regionalschulen, die eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung gewährleisten. Die Hochschule Stralsund rundet das Angebot ab und schafft Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Arztpraxen, eine Apotheke an der Schwedenschanze sowie das HELIOS Hansekrankenhaus in

fußläufiger Entfernung optimal abgedeckt, was für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl sorgt.

Auch die tägliche Versorgung gestaltet sich für Familien unkompliziert und komfortabel: Supermärkte wie Markant und ALDI Nord sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine breite Auswahl an frischen Lebensmitteln. Für gesellige Momente und kulinarische Vielfalt sorgen Cafés und Restaurants wie das „Junge“ oder das „Sundblick“, die zu entspannten Stunden mit der Familie einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Lilienthalstraße und Krankenhaus/Sund gewährleistet, die den Zugang zu weiteren städtischen Angeboten erleichtern.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, präsentiert sich Stralsund als ein Ort voller Lebensqualität und Zukunftsperspektiven. Hier finden Sie ein Umfeld, das Geborgenheit schenkt und zugleich Raum für gemeinsames Wachstum und Entfaltung bietet.

Codice oggetto: 26311001 - 18435 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: 26311001 - 18435 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com