

Stralsund / Andershof

# Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung in erster Reihe mit grandiosem Wasserblick

Codice oggetto: 26311011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 166,16 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

- **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: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26311011
Superficie netta	ca. 166,16 m <sup>2</sup>
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza

Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Cogenerazione fossile</b>	Consumo finale di energia	<b>43.20 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.05.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2015</b>

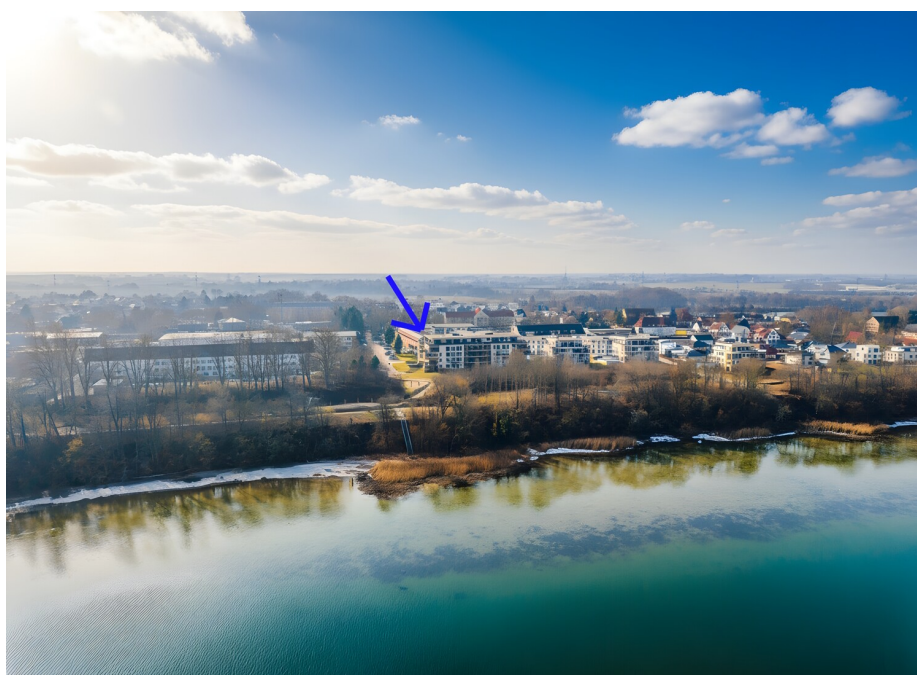
Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## La proprietà



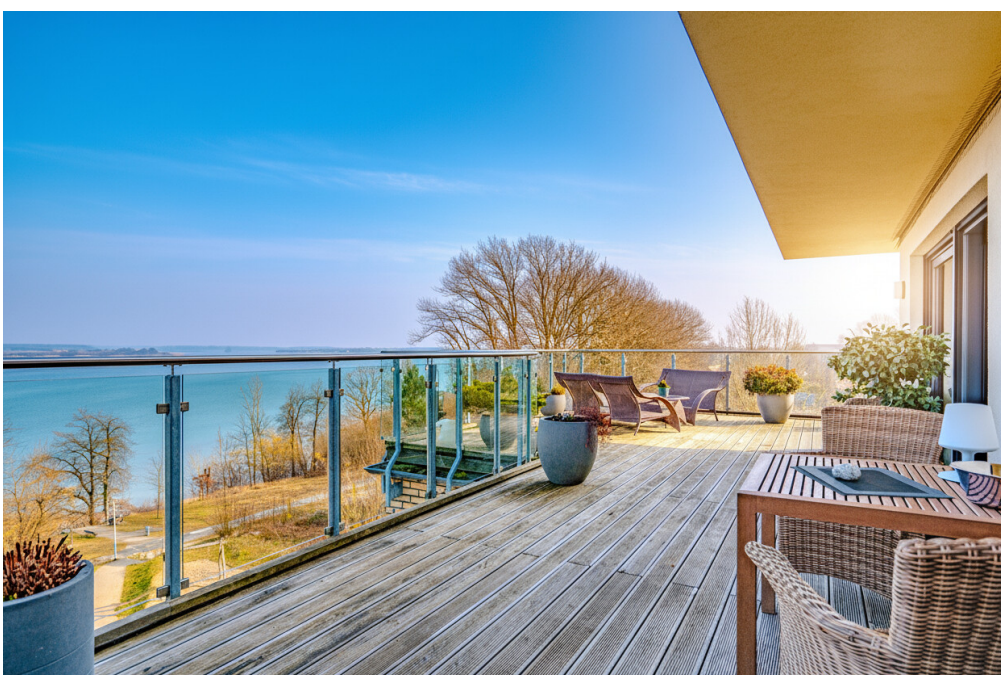
**Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

## La proprietà



Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### **KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige**

Aus Gründen der Privatsphäre des Mieters wurde auf originale Innenaufnahmen verzichtet. Die nachfolgenden Bilder zeigen KI generierte Möblierungen. Der Fußboden sowie der Grundriss ist original.

Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## La proprietà



Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## La proprietà



Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## La proprietà



Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## La proprietà



Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## La proprietà



Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof

## 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: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

## Una prima impressione

Willkommen zu diesem hochwertigen Penthouse, das urbanes Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht. Die angebotene Wohnung befindet sich in einem 2017 fertiggestellten Gebäude und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Sie vereint modernes Design mit durchdachter Ausstattung und setzt Maßstäbe für zeitgemäßes Wohnen. Mit einer Wohnfläche von ca. 166,16 m<sup>2</sup> bietet diese großzügig geschnittene Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Raum zur individuellen Gestaltung. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, die eine flexible Nutzung ermöglichen. Drei der Zimmer sind als Schlafzimmer nutzbar und schaffen private Rückzugsorte für Bewohner und Gäste. Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die gehobene Ausstattungsqualität ins Auge. Diese spiegelt sich in sämtlichen Bereichen wider und wird nicht zuletzt durch die moderne Fußbodenheizung unterstrichen, die für ein angenehmes Wohlfühlklima in allen Räumen sorgt. Die Installation dieser Heizungsart zahlt auf Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort ein. Das Baujahr 2017 garantiert einen zeitgemäßen Baustandard, der sowohl energetisch als auch hinsichtlich der Bausubstanz und Gebäudetechnik überzeugt. Zusätzlich gehört zum Angebot ein vollwertiger Stellplatz in der Tiefgarage, wo Ihnen auch ein kleiner Stellplatz für Motorräder oder Fahrräder zur Verfügung steht. Direkt hinter diesem Stellplatz ist Ihr großer Kellerraum. Vor dem Haus haben Sie zusätzlich einen zweiten vollwertigen Stellplatz für ein Auto. Der Zugang in das Gebäude ist genauso barrierefrei, wie der Weg von der Tiefgarage bis zu Ihrer Wohnung über den integrierten Fahrstuhl.

Das Penthouse befindet sich Südwest Ausrichtung, wo Sie die Sonne den ganzen Tag begleitet. Am Morgen geht die Sonne über dem Meer auf, was einen einzigartigen Ausblick garantiert. Das Haus ist in einem gepflegten Zustand, sodass Sie direkt einziehen und sich auf Ihre persönliche Gestaltung konzentrieren können. Die großzügige Raumgestaltung ist ideal um Ihre eigene Wohnideen umzusetzen. Ihre Gäste oder Kinder profitieren durch ein separates Schlafzimmer mit Bad en Suite. Insgesamt sind es zwei Bäder, die Ihren Alltag erleichtern und ermöglichen ein harmonisches Miteinander, auch wenn mehrere Personen das Objekt bewohnen. Dieses exklusive Angebot richtet sich an Interessenten, die Wert auf eine moderne, hochwertige Immobilie legen, den Wunsch nach viel Lichteinfall hegen und eine Wohnung suchen, die durch ihre großzügige Fläche in altersgerechtem Zustand überzeugt. Machen Sie sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um das besondere Ambiente dieses Penthouses näher kennenzulernen.

**Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

## **Dettagli dei servizi**

### **Besondere Merkmale:**

- **Barrierefreiheit vom Zugang in das Gebäude und in der Wohnung**
- **Fahrstuhl bis in die Tiefgarage**
- **einen vollwertigen Stellplatz in der Tiefgarage**
- **kleiner Stellplatz für Motorräder oder Fahrräder in der Tiefgarage mit angrenzendem Kellerraum**
- **weiterer Stellplatz vor dem Haus**
- **Kaminanschluss im Wohnzimmer**
- **potenzielle Sauna auf der Dachterrasse**
- **Anschlüsse für Kochinsel**
- **separates Zimmer mit Bad en Suite**
- **Dachterrasse deckte alle Sonnenseiten ab**
- **mehrere Zugänge führen auf die Dachterrasse**

**Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

## **Tutto sulla posizione**

Die hochwertige Penthouse-Wohnung befindet sich direkt am Strelasund mit herrlichem Wasserblick und ist ideal zur Sonne ausgerichtet.

Die Stadt Stralsund besticht als hanseatische Perle mit einer soliden Infrastruktur und einem maritimen Flair, das Geschichte und Moderne auf einzigartige Weise verbindet. Die Stadt bietet eine exklusive Lebensqualität, geprägt von einer ruhigen Atmosphäre und einer gepflegten Umgebung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Trotz eines moderaten Immobilienmarktes überzeugt Stralsund durch seine strategische Lage mit guter Anbindung an größere Zentren und ein funktionierendes Bildungs- und Gesundheitssystem, das eine stabile Basis für anspruchsvolles Wohnen schafft.

Die unmittelbare Umgebung offenbart ein vielfältiges Angebot an exquisiten Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in Stralsund bereichern. In nur wenigen Gehminuten laden liebevoll gestaltete Spielplätze und weitläufige Parks zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während hochwertige Sportanlagen für aktive Momente sorgen. Kulturinteressierte finden in der Nähe renommierte Veranstaltungsorte wie die Alte Brauerei, die mit einem anspruchsvollen Programm kulturelle Highlights setzt. Für kulinarische Genüsse sorgen elegante Cafés und renommierte Restaurants, die mit erlesener Küche und stilvollem Ambiente verwöhnen – etwa das charmante Café Junge oder das traditionsreiche Störtebeker Braugasthaus, beide bequem in etwa 10 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die exklusive Lage wird durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ergänzt: In nur fünf Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestellen Schifffahrtsamt und Boddenweg, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und darüber hinaus gewährleisten. So verbinden sich Privatsphäre und urbaner Komfort auf ideale Weise.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf ein stilvolles, kultiviertes Umfeld legen, bietet Stralsund eine seltene Kombination aus hanseatischer Eleganz, maritimem Charme und einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot. Diese Lage verspricht ein Leben voller Genuss, Ruhe und exklusiver Lebensqualität – ein Refugium, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

**Codice oggetto: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

## **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: 26311011 - 18439 Stralsund / Andershof**

## **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)**