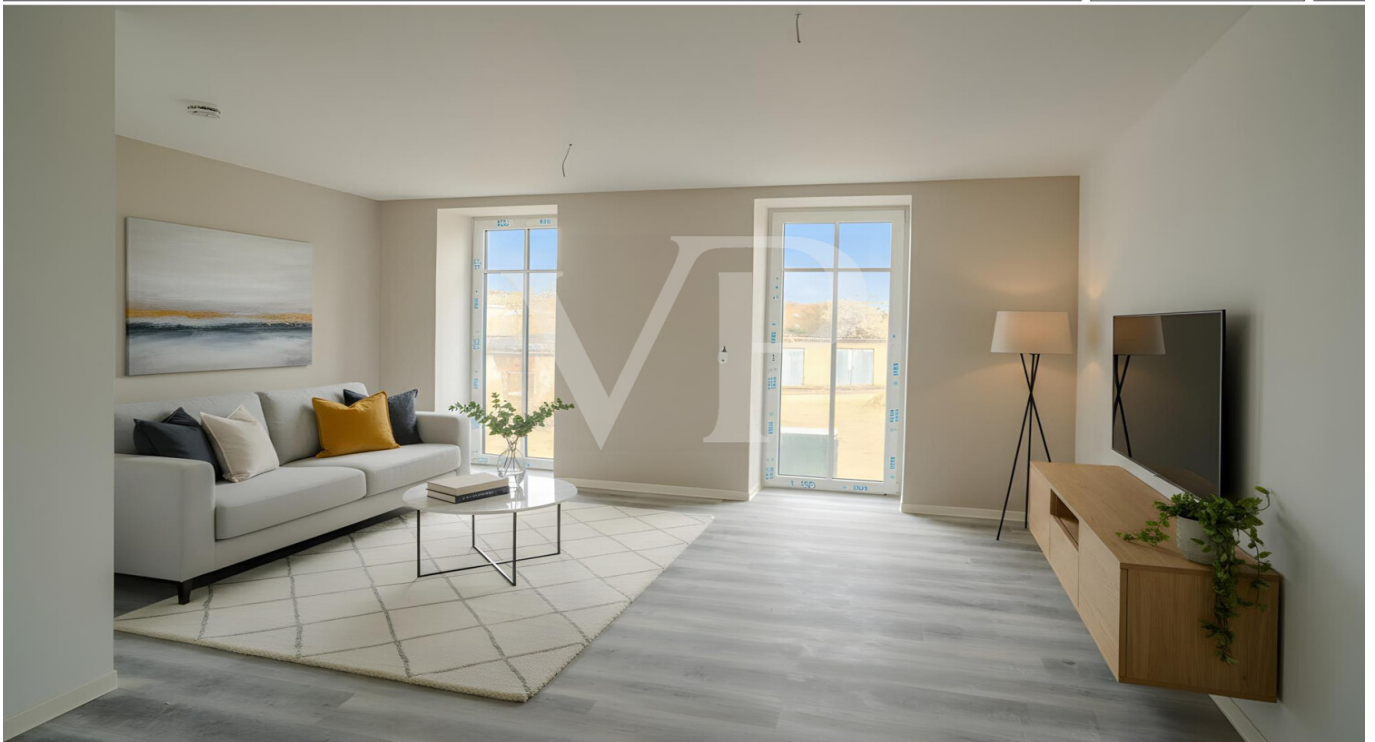


Stralsund

# Lichtdurchflutete und vollsanierte Zweiraumwohnung in zentraler Lage Stralsunds

*Codice oggetto: 26311047*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'AFFITTO: 568 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 47,37 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26311047 - 18437 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: 26311047 - 18437 Stralsund**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26311047</b>
Superficie netta	<b>ca. 47,37 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>1</b>
Vani	<b>2</b>
Camere da letto	<b>1</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1950</b>

Prezzo d'affitto	<b>568 EUR</b>
Costi aggiuntivi	<b>142 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Stato dell'immobile	<b>Ristrutturato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>

**Codice oggetto: 26311047 - 18437 Stralsund**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>54.66 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>21.05.2036</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1950</b>

Codice oggetto: 26311047 - 18437 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 26311047 - 18437 Stralsund

## La proprietà



### 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.



Codice oggetto: 26311047 - 18437 Stralsund

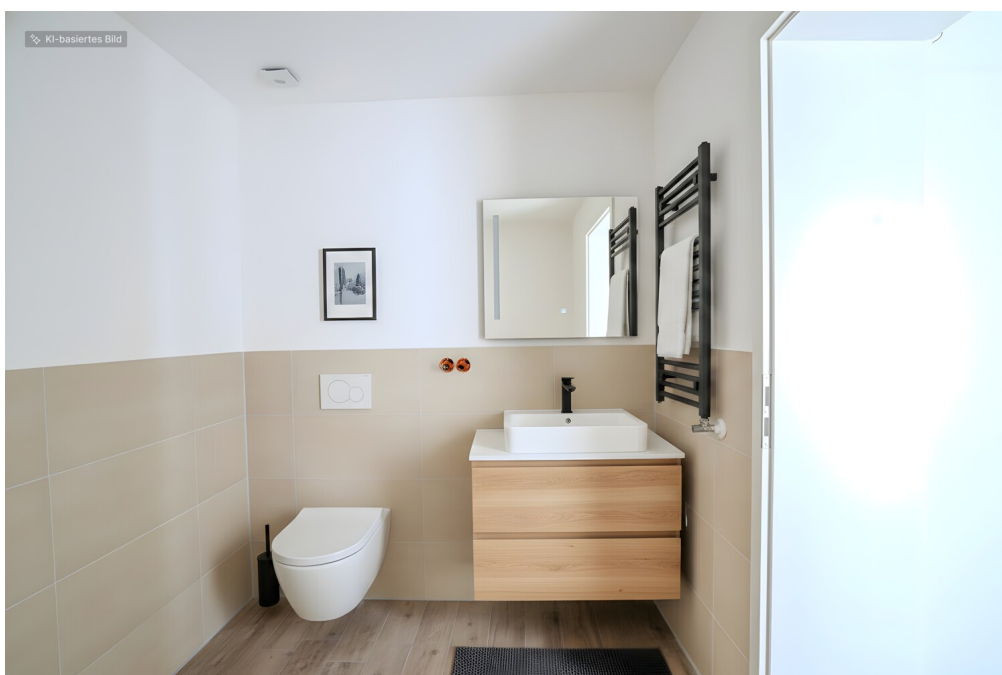
## La proprietà





Codice oggetto: 26311047 - 18437 Stralsund

## La proprietà



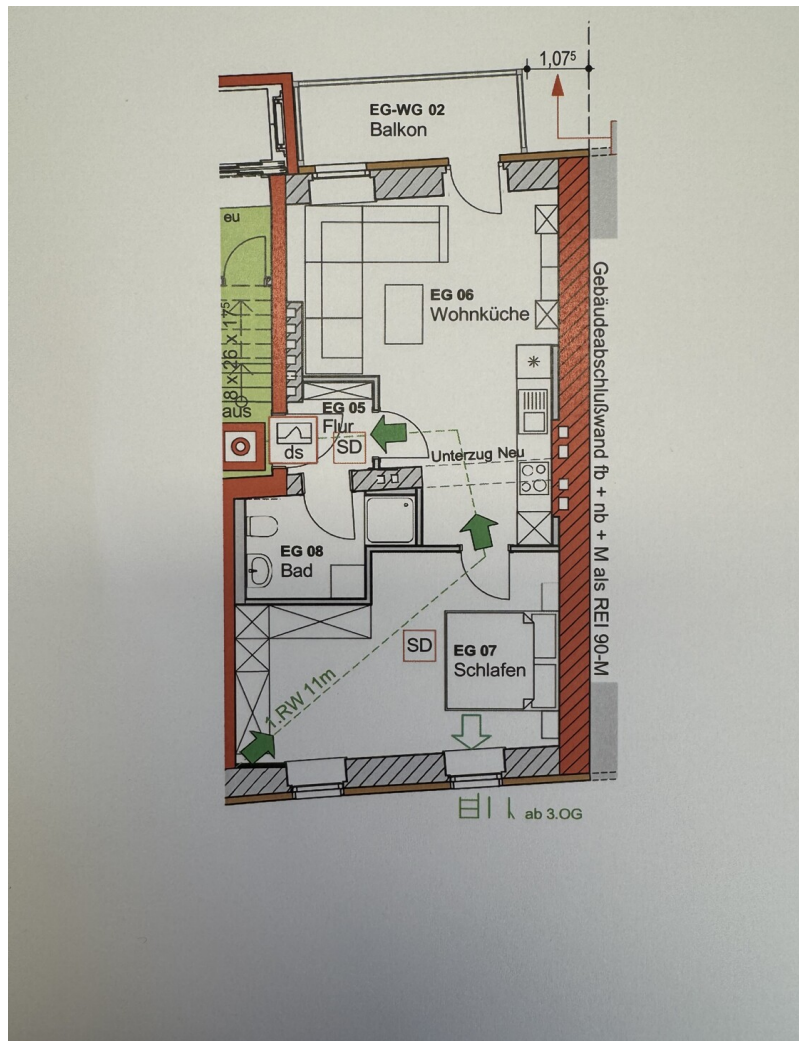
Codice oggetto: 26311047 - 18437 Stralsund

## La proprietà



Codice oggetto: 26311047 - 18437 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: 26311047 - 18437 Stralsund**

## Una prima impressione

Willkommen zu dieser Wohnung, die mit einer Wohnfläche von ca. 47,37 m<sup>2</sup> und insgesamt 2 Zimmern vielseitige Möglichkeiten für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse bietet. Durch die zentrale Lage sind alltägliche Wege effizient zu bewältigen und die Anbindung an das städtische Leben gestaltet sich bequem. Die Immobilie befindet sich in einem fertiggestellten Haus und wurde frisch saniert, wodurch Sie von modernen technischen Standards und einer angenehmen Wohnatmosphäre profitieren können.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses und bietet einen hochwertig ausgestatteten Wohnkomfort. Das gut geschnittene Raumangebot umfasst ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Der lichtdurchflutete Wohnraum überzeugt durch ein offenes und freundliches Ambiente, das sich besonders durch die 3-fach verglasten Fenster hervor tut. Diese bieten neben einer effizienten Wärmedämmung auch einen effektiven Schallschutz, was das urbane Wohnen noch angenehmer gestaltet.

Das Badezimmer zeichnet sich durch eine bodengleiche Dusche aus und unterstreicht damit die moderne und zugleich praktische Ausstattung des Objekts. Die verwendeten Vinylfußböden sind nicht nur pflegeleicht, sondern tragen auch zu einem ansprechenden Erscheinungsbild der Wohnräume bei. Eine Fußbodenheizung sorgt dafür, dass Sie zu jeder Jahreszeit eine angenehme Wärme genießen können. Unterstützt wird diese durch eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe, dank der sich das Klima innerhalb der Wohnung individuell und umweltschonend regulieren lässt.

Für zusätzlichen Komfort stehen Stellplätze zur Verfügung; so ist auch das Parken Ihres Fahrzeugs unkompliziert geregelt. Ein eigenes Kellerabteil erweitert das Stauraumangebot der Wohnung und bietet Platz für alles, was nicht alltäglich im Wohnbereich benötigt wird. Die zentrale Lage der Wohnung spricht für sich und sorgt dafür, dass Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie der öffentliche Nahverkehr schnell erreicht werden können.

Im Zuge der Sanierung wurden moderne Standards umgesetzt, sodass Sie in den Genuss einer aktuellen technischen Ausstattung kommen. Das Zusammenspiel aus durchdachtem Wohnungsgrundriss, effizienter Energietechnik und einer frischen, ansprechenden Atmosphäre macht dieses Objekt zu einer ansprechenden Wohnlösung, die sich für verschiedene Lebensmodelle eignet.

**Codice oggetto: 26311047 - 18437 Stralsund**

## **Dettagli dei servizi**

**Besondere Merkmale:**

- zentrale Lage
- frisch saniert
- Luft-Wärmepumpe
- Stellplätze
- Fußbodenheizung
- 3-Fach verglaste Fenster
- lichtdurchflutete Wohnräume
- eigenes Kellerabteil
- Vinylfußböden
- bodengleiche Dusche

**Codice oggetto: 26311047 - 18437 Stralsund**

## **Tutto sulla posizione**

Stralsund besticht als lebendige Hansestadt an der Ostseeküste durch seine ausgewogene Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität für Familien garantiert. Die Stadt verbindet maritimes Flair mit einem stabilen Wohnungsmarkt und einer nachhaltigen Nachfrage, die durch ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstützt wird. Dank moderater Bevölkerungsdichte und einer soliden wirtschaftlichen Basis bietet Stralsund ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld, das Familien eine verlässliche Perspektive für Wohnen und Aufwachsen eröffnet.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt mit einer Vielzahl an familienfreundlichen Einrichtungen, die den Alltag angenehm und sorglos gestalten. Kindergärten und Schulen wie die Marienkrone, die Grundschule Hermann Burmeister sowie die Regionale Schule „Hermann Burmeister“ sind in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine erstklassige Bildung in unmittelbarer Nähe. Für die Gesundheit der ganzen Familie stehen mehrere Apotheken, darunter die Ring-Apotheke in nur vier Minuten Fußweg, sowie diverse Fachärzte und Zahnärzte innerhalb von zehn Minuten zur Verfügung. Auch größere medizinische Einrichtungen wie das HELIOS Hanseklitorium sind mit dem Auto schnell erreichbar. Freizeitmöglichkeiten wie der nahegelegene Park und der Spielplatz „Lustige Lotte“ laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein, während Sportanlagen und das CineStar Kino für abwechslungsreiche Aktivitäten sorgen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Stralsunder Hauptbahnhof nur fünf Minuten zu Fuß entfernt, erleichtert zudem die Mobilität der gesamten Familie.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut ausgestattete und lebendige Umgebung legen, präsentiert sich Stralsund als ein idealer Wohnort, der mit seiner Kombination aus Bildung, Gesundheit und Freizeitangeboten eine harmonische und zukunftsweisende Lebensqualität bietet.

**Codice oggetto: 26311047 - 18437 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: 26311047 - 18437 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)**