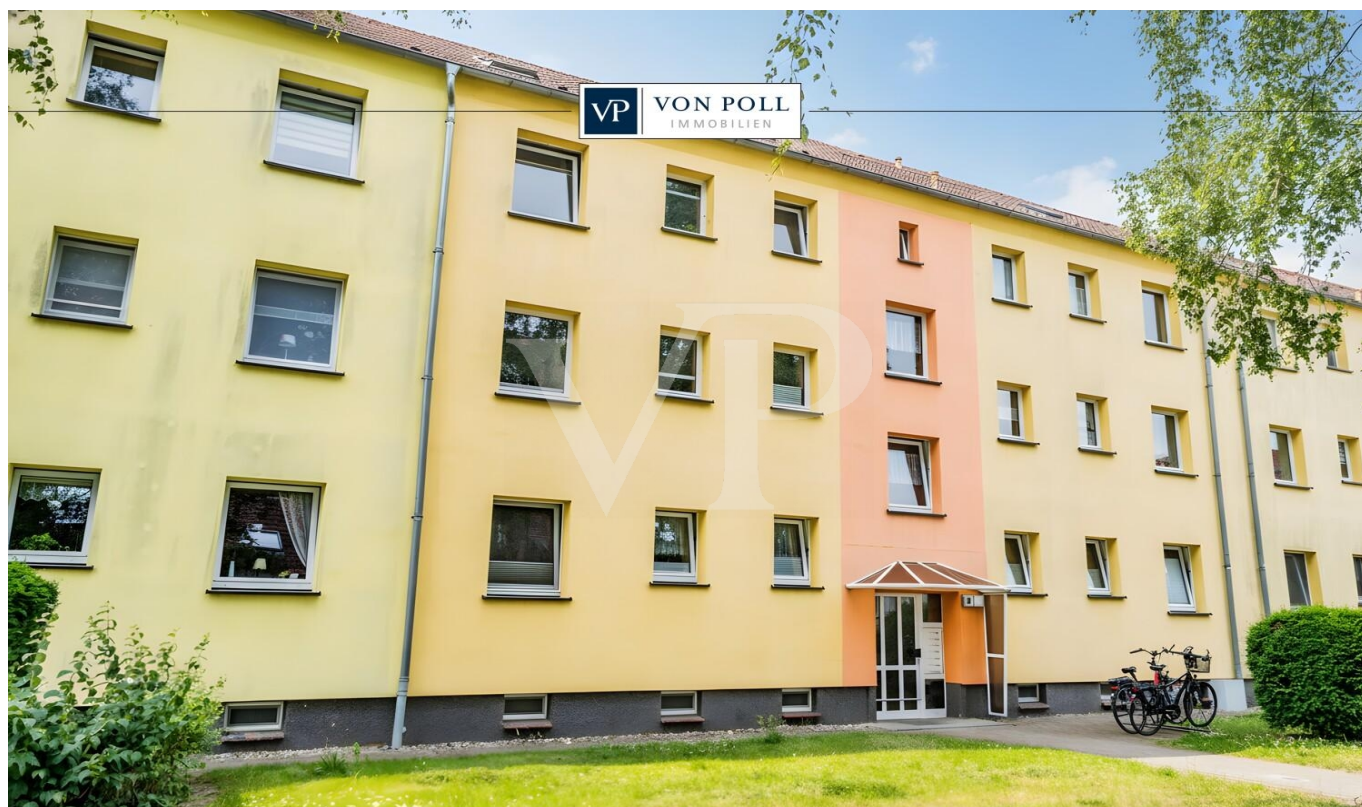


Stralsund

Vermietete Dachgeschosswohnung im Speckgürtel der historischen Altstadt Stralsund

Codice oggetto: 26311056



PREZZO D'ACQUISTO: 85.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 36 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26311056 - 18439 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: 26311056 - 18439 Stralsund

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26311056
Superficie netta	ca. 36 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1966

Prezzo d'acquisto	85.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 26311056 - 18439 Stralsund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Cogenerazione fossile
Certificazione energetica valido fino a	17.01.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	58.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 26311056 - 18439 Stralsund

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter haben wir auf die Benutzung von Originalaufnahmen verzichtet.

Die nachfolgenden Innenaufnahmen wurden dabei lediglich mit KI beräumt.

Der Fußboden sowie der Grundriss ist weiter original.

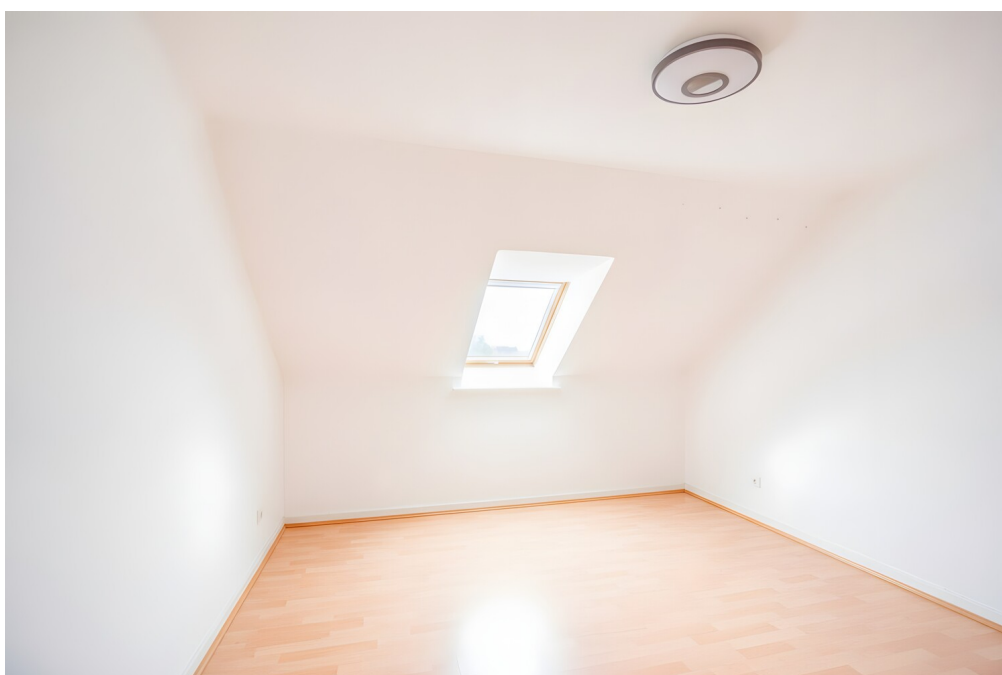
Codice oggetto: 26311056 - 18439 Stralsund

La proprietà



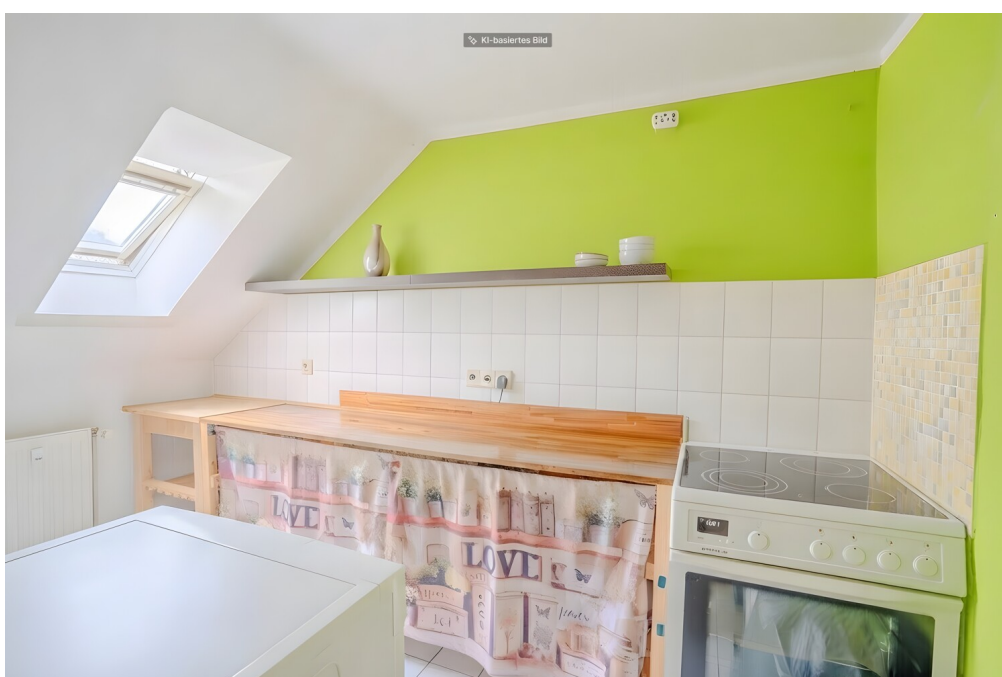
Codice oggetto: 26311056 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311056 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311056 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311056 - 18439 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: 26311056 - 18439 Stralsund

Una prima impressione

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 36 m² eine komfortable Lösung für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in kurzer Entfernung zum Stadtzentrum bevorzugen. Das Haus, in welchem sich die Wohnung befindet, wurde 1966 errichtet und befindet sich in einem laufend instandgehaltenen Zustand. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage der Wohnung zur Nebenstraße, die Ihren Mietern ein entspanntes Leben in der Stadt ermöglicht. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, das unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten zulässt. Die Gestaltung des Grundrisses bietet darüber hinaus Flexibilität, damit Sie Ihre persönlichen Vorstellungen vom Wohnen umsetzen können. So ist auch die Änderung auf 3 Zimmer möglich. Im Badezimmer erwartet Sie eine Wanne, was gerade für entspannende Momente nach einem aktiven Tag von Vorteil ist. Ein großer Pluspunkt ist das Sondernutzungsrecht für einen eigenen Kellerraum, welcher den Mietern zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Damit bleibt die Wohnung stets aufgeräumt, und man gewinnt wertvollen Stauraum für persönliche Gegenstände. Viele bauliche Details zeigen, dass die Immobilie regelmäßig modernisiert wurde: Die Dämmung des Daches wurde ca. 2012 erneuert, was sich positiv auf den Energiehaushalt auswirkt. Im Jahr 2013 erfolgten der Einbau neuer Innentüren sowie die Erneuerung von Fußböden und teilweise der sanitären Einrichtungen. Ein weiteres Modernisierungsmerkmal ist die neue Zentralheizung, die Ende 2025 installiert wurde und den Wohnkomfort auf den neuesten Stand der Technik bringt. Die Lage der Wohnung überzeugt nicht nur durch die Nähe zum Stadtzentrum, sondern auch durch eine sehr gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, was dem Bewohner kurze Wege und hohe Lebensqualität garantiert.

In den beiden Zimmern ist ein CV-Beleg verlegt, der bereits einige Gebrauchsspuren aufweist.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 300,00 Euro. Die Nebenkosten belaufen sich auf 192,00 Euro monatlich, davon können 124,97 Euro auf den Mieter umgelegt werden. Dies stellt für Investorinnen und Investoren eine interessante Option dar.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Codice oggetto: 26311056 - 18439 Stralsund

Dettagli dei servizi

Merkmale der Immobilie:

- kurze Entfernung ins Stadtzentrum
- sehr gute Nahversorgung
- Wohnung zur Nebenstraße gelegen
- ca. 2025 neue Zentralheizung eingebaut
- ca. 2012 Dämmung des Daches erneuert
- ca. 2013 neue Innentüren, Fußböden und teilweise Sanitär erneuert
- Bad mit Wanne
- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- großes Schlafzimmer
- Flexibilität in der Grundrissgestaltung

Zu der Vermietung:

- aktuelle Kaltmiete: 300,00 Euro
- aktuelle Nebenkosten: 192,00 Euro
- davon umlagefähig: 124,97 Euro

Codice oggetto: 26311056 - 18439 Stralsund

Tutto sulla posizione

Stralsund besticht als mittelgroße Hansestadt mit rund 58.000 Einwohnern durch seine stabile, konservative Bevölkerungsstruktur und eine solide wirtschaftliche Basis, die insbesondere von den maritimen Branchen, dem Schiffbau sowie dem öffentlichen Sektor getragen wird. Die Stadt überzeugt mit einer umfassenden Infrastruktur, die eine hochwertige medizinische Versorgung, vielfältige Bildungsangebote und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung umfasst. Als „Tor zur Insel Rügen“ bietet Stralsund nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch langfristige Wohnstabilität, was den Immobilienmarkt für konservative Anleger besonders interessant macht. Die moderaten Preisniveaus und die nachhaltige Nachfrage gewährleisten ein ausgewogenes Verhältnis von Wertbeständigkeit und moderatem Wertsteigerungspotenzial.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: In nur einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle Gartenstraße, weitere Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten an der Hafenstraße und am Schwarze Kuppe P+R verfügbar. Der Bahnhof Stralsund Rügendamm ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, der Hauptbahnhof Stralsund in rund 17 Minuten, was eine optimale Erreichbarkeit sowohl regional als auch überregional garantiert.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Supermärkte wie REWE und Netto Marken-Discount sind innerhalb von drei bis fünf Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Die medizinische Infrastruktur ist mit mehreren Apotheken und Fachärzten in einem Umkreis von maximal zwölf Gehminuten hervorragend aufgestellt, ergänzt durch das nahegelegene HELIOS Hanseklinikum, das in rund 34 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen, Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, ebenso wie kulturelle Highlights wie das Theater und das CineStar-Kino, die in etwa zehn Gehminuten erreichbar sind.

Diese Kombination aus stabiler Wirtschaft, solider Infrastruktur und attraktiven Nahversorgungs- und Freizeitangeboten macht Stralsund zu einem Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Für den anspruchsvollen Investor bietet die Stadt ein ausgewogenes Marktumfeld mit verlässlicher Nachfrage und langfristiger Perspektive – eine Investition in Lebensqualität und Werterhalt zugleich.

Codice oggetto: 26311056 - 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: 26311056 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com