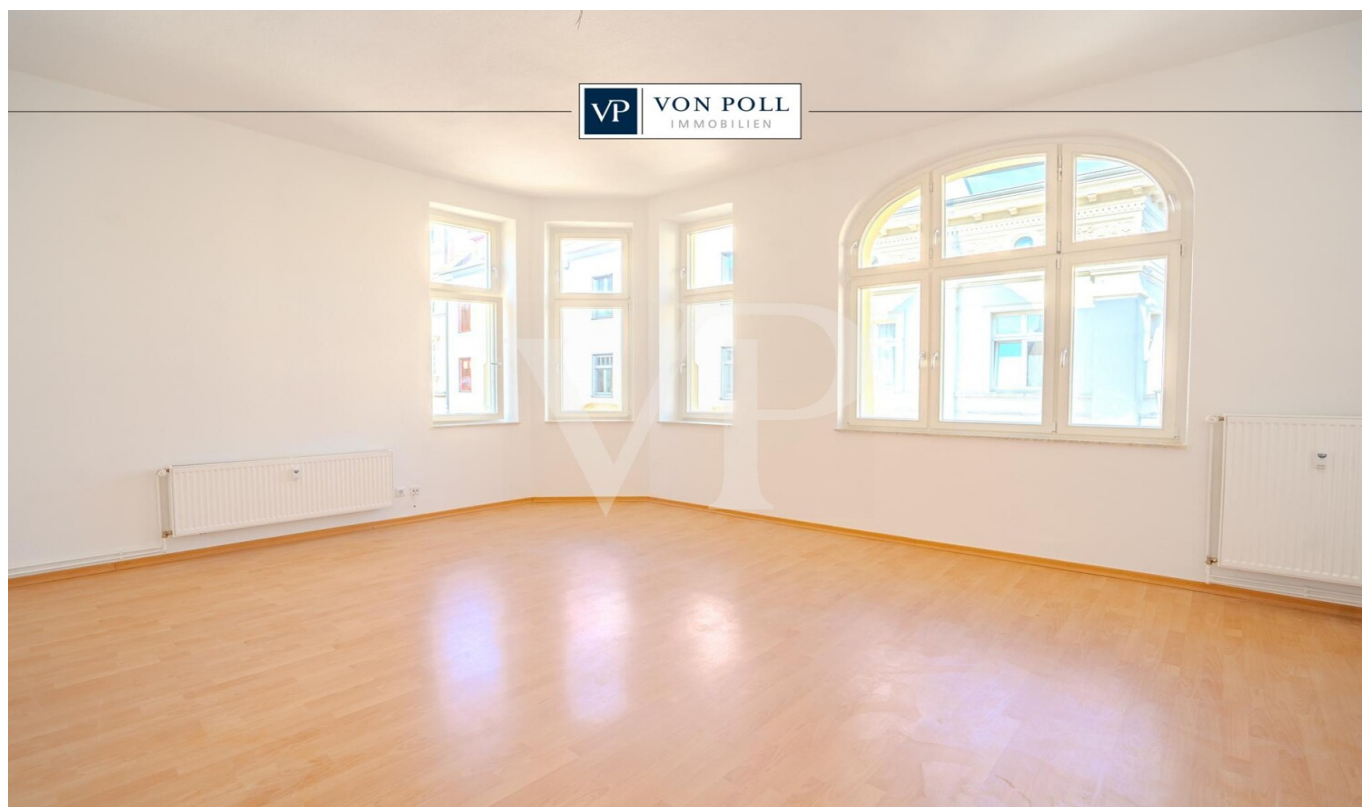


**Stralsund**

# Großzügige 5-Raumwohnung mit Balkon zum Hof im 1. Obergeschoss in der Altstadt Stralsund

*Codice oggetto: 26311065*



**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122,23 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26311065 - 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: 26311065 - 18439 Stralsund**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26311065                  |
| Superficie netta    | ca. 122,23 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                         |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1900                      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | Su richiesta                                                              |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Balcone                                            |

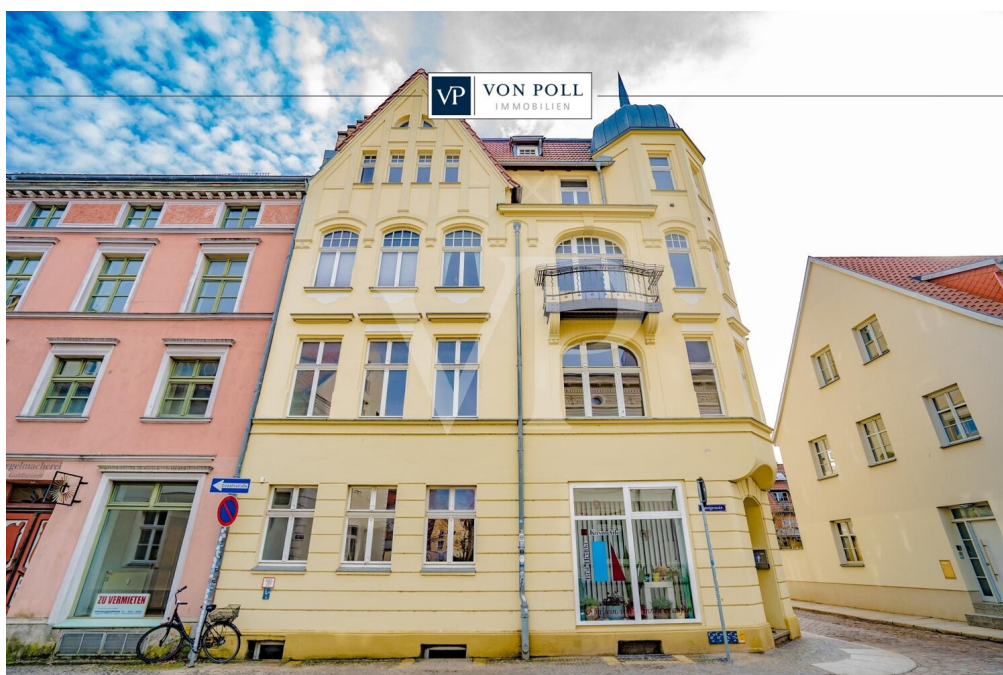
**Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund**

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund

## La proprietà





Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund**

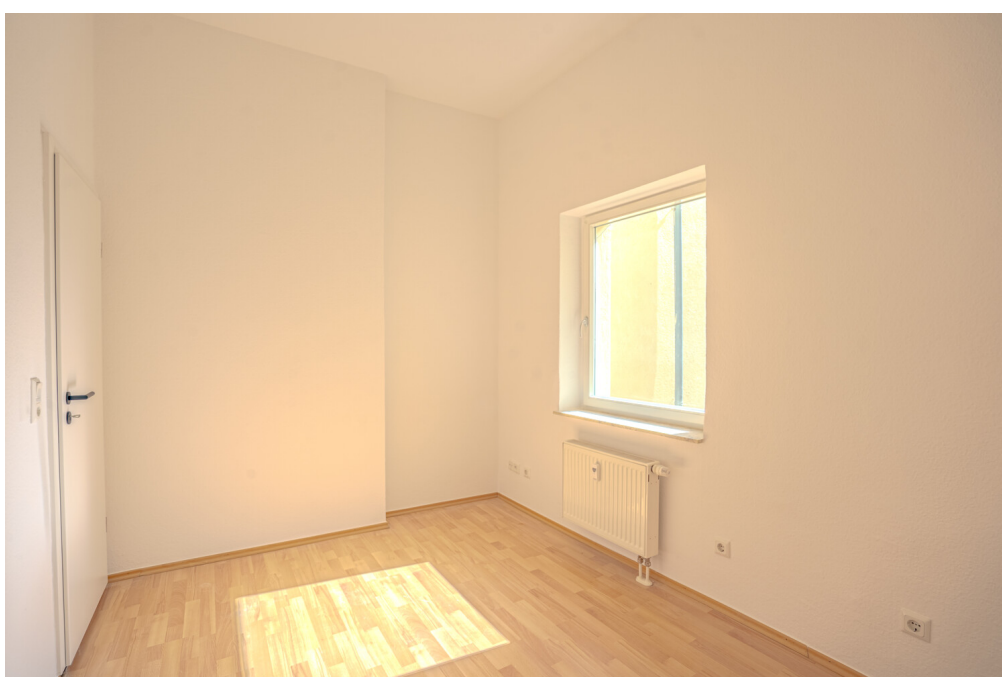
## La proprietà





Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund

## La proprietà





**Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311065 - 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: 26311065 - 18439 Stralsund**

## Una prima impressione

**"Teilbare 5-Raum Wohnung im Herzen der Altstadt Stralsunds"**

Diese gepflegte Etagenwohnung erstreckt sich über ca. 122,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Laut Teilungserklärung ist es Ihnen gestattet die Wohnung auch in zwei Wohneinheiten zu teilen. Auf diese Weise können Sie beispielsweise eine ca. 72 m<sup>2</sup> große 3-Raum Wohnung selbst bewohnen und eine ca. 46 m<sup>2</sup> große 1-Raum Wohnung für Ihre Gäste anbieten oder als Kapitalanlage vermieten. Im 2. Obergeschoss dieses Hauses wird diese Unterteilung bereits praktiziert. Die Wohnung selbst befindet sich im 1. Obergeschoss und präsentiert sich im historischen Ambiente eines um 1900 errichteten Stadthauses in Gründerzeit-Bauweise. Die denkmalgeschützte Immobilie vereint den Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Individualisten, die Wert auf eine zentrale Lage und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die Wohnung befindet sich in einem Haus mit markanten, historischen Elementen – sowohl im Treppenhaus als auch an der Fassade – und bietet einen separaten Zugang zum Innenhof. Die Wohnung ist aufgeteilt in insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und ein innenliegendes Badezimmer mit Wanne.

Der Grundriss der Wohnung eröffnet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer und ermöglicht durch die Lage des Eckgrundstücks großzügigen Lichteinfall von drei Seiten – Süden, Norden und Westen. Der Balkon lädt mit Blick in den gemeinschaftlich genutzten Innenhof zum Verweilen ein. Im Innenhof stehen, neben einer gepflegten Grünfläche, Fahrradständer und eine Müllaufbewahrung zur Verfügung. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigener Abstellbereich im vollunterkellerten Haus.

In 2026 haben nochmal einige Arbeiten in der Wohnung stattgefunden, darunter das Verlegen moderner Steinzeugfliesen im Flur und im Bad sowie hochwertiger Vinylböden in zwei Zimmern. Sämtliche Wände wurden frisch weiß gestrichen und zwei Holzfenster umfassend instandgesetzt. Diese Maßnahmen sorgen für einen hellen und freundlichen Gesamteindruck.

Die separate zentrale Heizungsanlage wurde 2022 neu eingebaut und gewährleistet eine angenehme Temperierung der Räume. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand, was einen sofortigen Einzug ermöglicht.

Die Lage mitten in der Altstadt zwischen Strelasund und dem Neuen Markt unterstreicht den besonderen Reiz des Objekts. Sie profitieren von allen Vorteilen einer urbanen Umgebung mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, kulturellen Einrichtungen und gastronomischen Angeboten.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung eine Kombination aus historischem Flair, moderner Ausstattung, potenziellen Umbauarbeiten und diversen Nutzungsmöglichkeiten. Das

**Zusammenspiel aus großzügiger Wohnfläche, zentraler Lage und vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen im Innenhof macht diese Immobilie besonders attraktiv. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund**

## Dettagli dei servizi

### **Besondere Merkmale:**

#### **Zur Lage:**

- zentrale Lage in der Altstadt
- zwischen Strelasund und dem Neuen Markt gelegen
- Eckgrundstück für mehr Lichteinfall

#### **Zur Gemeinschaft:**

- separater Eingang zum Innenhof
- Innenhof mit gemeinschaftlicher Grünanlage, Fahrradständer und Müllaufbewahrung
- Vollkeller mit eigenem Abstellbereich
- historische Elemente im Treppenhaus sowie an der Fassade
- Bauweise aus der Gründerzeit
- Immobilie steht unter Denkmalschutz

#### **Zur Wohnung:**

- Wohnung teilbar in 3-Raum Wohnung und 1-Raum Wohnung
- Wohnung zur Süd-, Nord- und Westrichtung gelegen
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- 2026 moderne Steinzeugfliesen im Flur und Bad verlegt
- 2026 Vinyl in zwei Zimmern verlegt
- 2026 Wände weiß gestrichen
- 2026 zwei Holzfenster instandgesetzt
- Balkon zum Innenhof
- innenliegendes Bad mit Wanne

**Codice oggetto: 26311065 - 18439 Stralsund**

## Tutto sulla posizione

Stralsund präsentiert sich als eine charmante Hansestadt mit maritimem Flair, die durch ihre historische Bedeutung und ihre lebendige Hafenwirtschaft besticht. Die Stadt verbindet auf einzigartige Weise Tradition und Moderne, wobei ihre moderate Größe und die stabile Infrastruktur ein exklusives Lebensgefühl vermitteln. Die Nähe zur Ostsee und die Rolle als Tor zur Insel Rügen verleihen Stralsund eine unvergleichliche Lebensqualität, die von einer ausgewogenen Mischung aus Kultur, Wissenschaft und Wirtschaft getragen wird. Für anspruchsvolle Bewohner bietet die Stadt eine elegante Kulisse, in der sich gehobener Lifestyle und naturnahe Erholung harmonisch verbinden.

Im Herzen Stralsunds entfaltet sich ein urbanes Ambiente, das durch seine historischen Bauwerke und die gepflegte Altstadt besticht. Hier trifft exklusive Wohnkultur auf ein facettenreiches Angebot an kulturellen Highlights und erstklassigen Gastronomiebetrieben. Die Lage überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zu malerischen Wasserwegen und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Dieses Zusammenspiel aus Prestige und Lebensqualität schafft ein unvergleichliches Umfeld für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf diskrete Eleganz legen.

Die kulinarische Vielfalt in unmittelbarer Umgebung lädt zu genussvollen Momenten ein: Von exquisiten Fischrestaurants wie „Schipperhus Fisch&mehr“ bis hin zu stilvollen Bars und Cafés wie „einmalig“ und „Oats and Coffee“ – hier findet sich für jeden Geschmack das Passende, nur wenige Schritte entfernt. Kultur- und Freizeitliebhaber schätzen die Nähe zum Theater sowie zum CineStar, die mit anspruchsvollen Programmen und Events begeistern. Für erholsame Stunden bieten die nahegelegenen Parks und gepflegten Grünanlagen eine Oase der Ruhe und Exklusivität. Die hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, etwa durch die Busstation „Ozeaneum“ in nur zwei Minuten Fußweg, unterstreicht die perfekte Vernetzung dieses Standortes. Auch die Bahnstation „Stralsund Rügendamm“ ist in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglicht komfortable Verbindungen in die Region.

Für all diejenigen, die ein Leben in stilvoller Privatsphäre mit kultureller Vielfalt und erstklassiger Gastronomie suchen, ist Stralsund ein Refugium von seltener Qualität. Diese Lage vereint Exklusivität, maritimes Flair und urbanen Komfort zu einem Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und eine nachhaltige Wertigkeit verspricht. Hier eröffnet sich ein Lebensstil, der Eleganz und Lebensfreude auf höchstem Niveau harmonisch miteinander verbindet.



**Codice oggetto: 26311065 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26311065 - 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)**