

Stralsund

# Zentrale Lage trifft auf Historik und viel Potenzial mit Blick auf die Marienkirche

*Número da propriedade: 25311052*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 1.125.000 EUR • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 271 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## Numa vista geral

Número da propriedade	25311052	Preço de compra	1.125.000 EUR
Quartos	13	Indústria hoteleira	Hotéis
Ano de construção	1881	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Área total	ca. 443 m <sup>2</sup>
		Modernização / Reciclagem	1998
		Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 19 m <sup>2</sup>
		Área comercial	ca. 434 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	05.08.2034	Consumo final de energia	99.50 kWh/m²a
		Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1881

Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



### KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI saniert und möbliert.

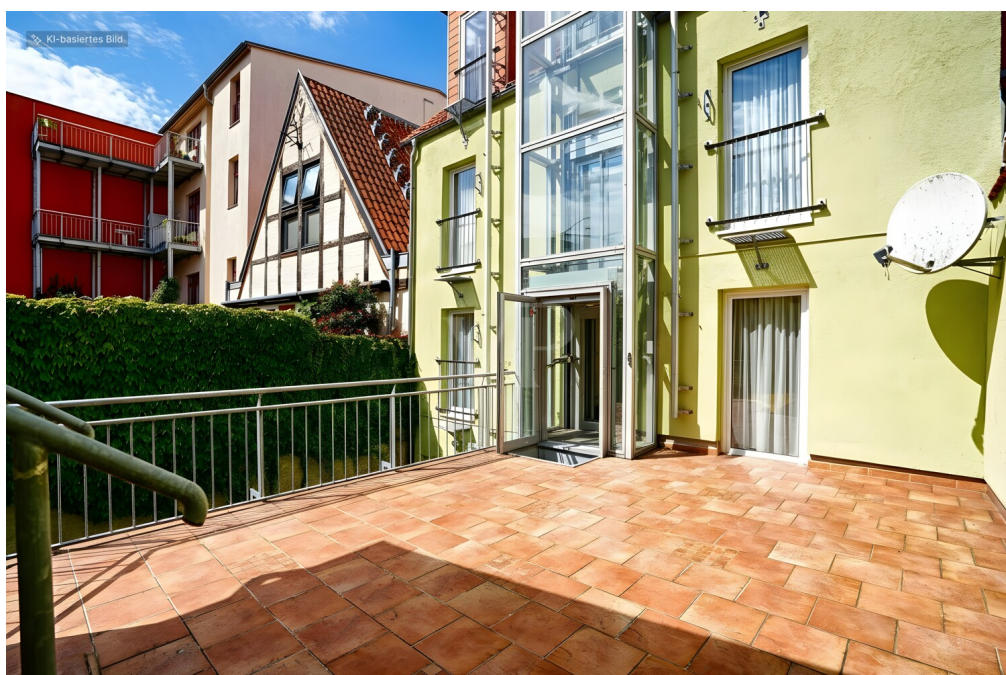
Jeder Raum wird erst im Original gezeigt und die KI-Variante folgt darauf.

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.

Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



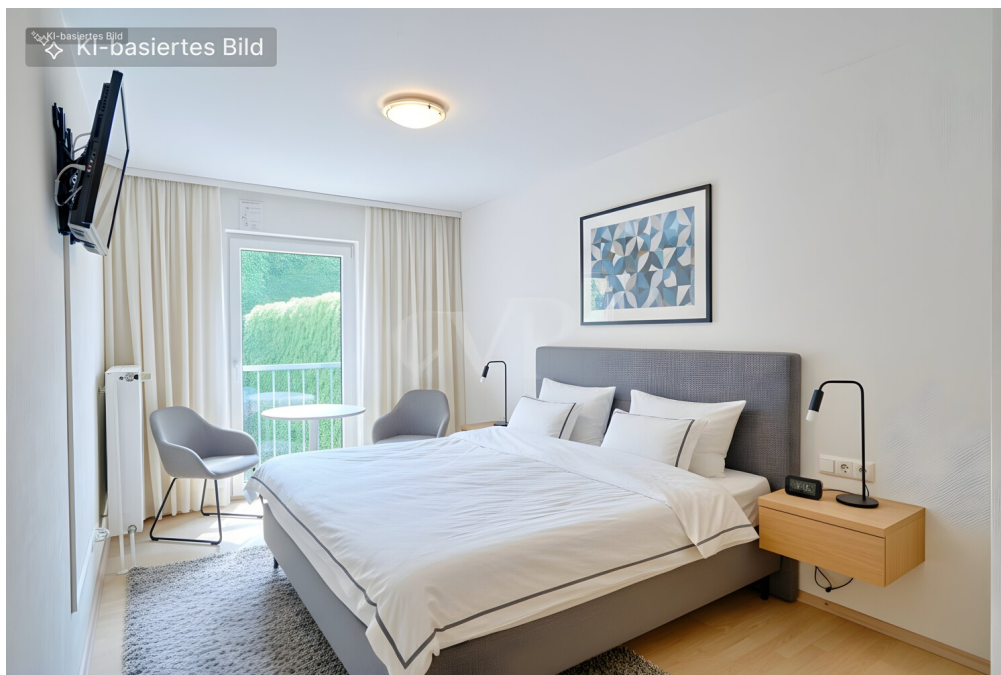
Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



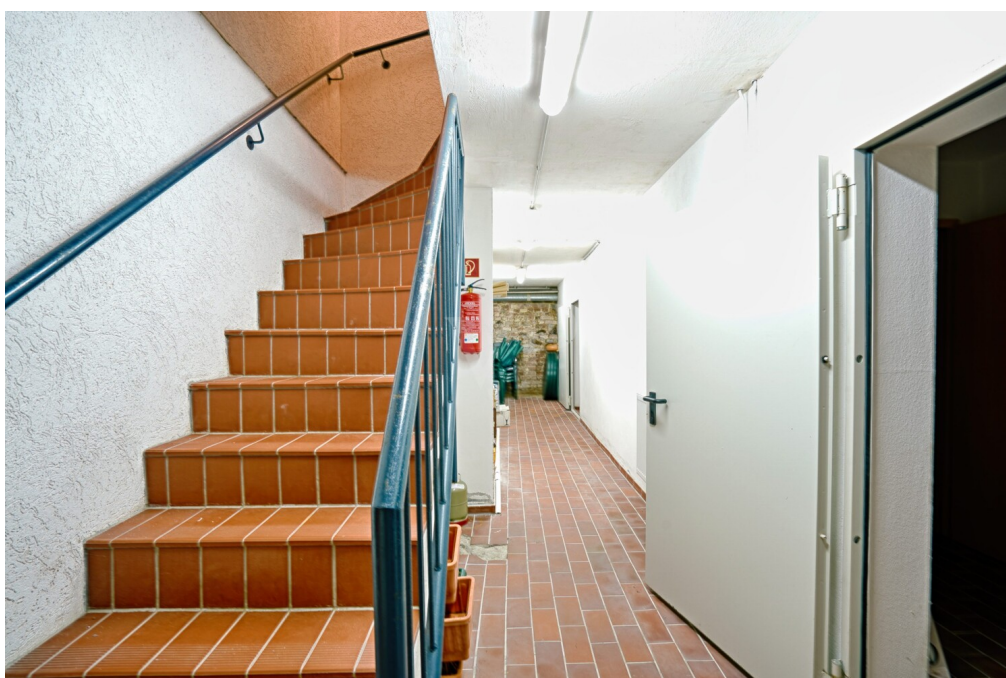
Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

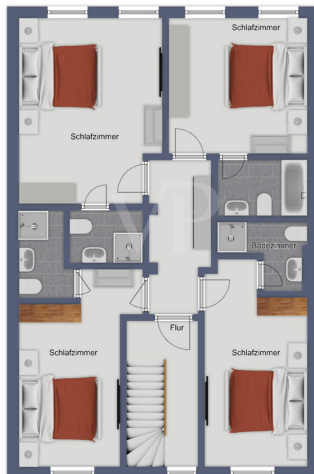
## O imóvel



Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund**

## Uma primeira impressão

Dieses gastgewerbliche Objekt präsentiert sich als gepflegtes Hotel mit einer Grundstücksfläche von ca. 271 m<sup>2</sup>. Das Baujahr 1881 unterstreicht den traditionellen Charakter des Hauses. Die letzte umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 1998, sodass sich die Immobilie heute in einem zeitgemäß renovierten und gut instand gehaltenen Zustand befindet.

Mit insgesamt 13 Zimmern bietet das Haus großzügige Kapazitäten, um unterschiedliche Nutzungskonzepte im Hotelbetrieb flexibel zu realisieren. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und spricht Gäste an, die Wert auf Funktionalität, Komfort und eine gepflegte Umgebung legen.

Ein besonderes Merkmal dieses Angebots ist seine zentrale Lage. Die Nähe zu infrastrukturell gut angebundenen Knotenpunkten erleichtert sowohl die Anreise der Gäste als auch sämtliche logistischen Abläufe des laufenden Hotelbetriebs. Dies schafft eine ausgezeichnete Ausgangsbasis für die Zufriedenheit der Gäste und den wirtschaftlichen Erfolg Ihres Unternehmens.

Der Anbau mit einer größeren Wohneinheit eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Betreiberwohnung oder zur Erweiterung des Gästeangebotes. Für das Personal oder für längere Aufenthalte von Gästen stellt dies einen echten Mehrwert dar. Die Außenbereiche des Hotels verfügen über umfassende Sitz- und Terrassenflächen. Diese einladenden Bereiche können für Veranstaltungen, das Frühstück im Freien oder gesellige Zusammenkünfte genutzt werden und bieten flexible Möglichkeiten zur Nutzung durch Gäste oder Betreiber.

Im Hinterhof befindet sich ein Carport, der den Gästen und Mitarbeitern eine praktische Parkmöglichkeit für Fahrräder direkt auf dem Grundstück bietet.

Zusätzlich steht ein separater Waschraum im Nebengebäude zur Verfügung. Die Möglichkeit, Wäsche vor Ort zu waschen und zu pflegen, ist für den Hotelbetrieb ein wichtiger organisatorischer Vorteil. Sie unterstützt effiziente Arbeitsprozesse und sorgt für einen reibungslosen Ablauf im Alltag.

Eine neue Heizungsanlage gewährleistet niedrigen Energieverbrauch und sorgt für Kosteneffizienz im laufenden Betrieb. Die energetisch optimierte Versorgung trägt dazu bei, sowohl umweltfreundlich als auch wirtschaftlich sinnvoll zu arbeiten.

Der sorgfältige Erhaltungszustand aller Gebäudeteile sowie die durchdachte Ausstattung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Lösung für unternehmerisch orientierte Käufer im Gastronomie- und Hotelgewerbe. Die Verbindung aus Tradition, zentraler Lage und durchdachten Ausstattungselementen schafft ein vielseitiges Angebot, das auf Ihre individuellen Anforderungen ausgerichtet werden kann.

**Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund**

## **Detalhes do equipamento**

### **Besondere Merkmale:**

- zentrale Lage
- gepflegter Zustand
- geringer Energieverbrauch
- Anbau mit größerer Wohneinheit
- Ferienwohnung mit eigener Terrasse
- Carport im Hinterhof
- separater Waschraum im Nebengebäude
- neue Heizungsanlage im separatem Heizungsraum
- umfassende Sitz- und Terrassenflächen im Außenbereich
- potenzieller Einbau eines Fahrstuhls nach Genehmigung
- Anbau von Balkonen bei Genehmigungen

### **Nutzungsmöglichkeiten:**

- Hotelbetrieb
- Ferienwohnungen
- Mehrgenerationshaus
- Mehrfamilienhaus
- Aufteilung in Eigentumswohnungen

**Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund**

## **Tudo sobre a localização**

Stralsund besticht durch seine stabile wirtschaftliche Basis, geprägt von Bildung, Tourismus und regionalem Handel, und bietet damit eine verlässliche Infrastruktur in einer traditionsreichen Hansestadt. Die überschaubare Einwohnerzahl von rund 54.000 bis 59.000 Menschen sowie die solide regionale Anbindung schaffen ein ruhiges, aber dennoch gut vernetztes Umfeld. Für Investoren eröffnet sich hier eine konservative, langfristig orientierte Anlagechance mit moderatem Wachstumspotenzial, insbesondere im Mietsegment für hochwertige Immobilien an der Küste.

Die Innenstadt von Stralsund überzeugt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und funktionaler Infrastruktur. Die Nähe zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsangeboten und kulturellen Einrichtungen garantiert eine hohe Lebensqualität und nachhaltige Nachfrage. So befinden sich zahlreiche Supermärkte und Fachgeschäfte in fußläufiger Entfernung, etwa 7 bis 8 Minuten zu EDEKA und Netto Marken-Discount, die bequem über nahegelegene Bushaltestellen wie Knieperwall (2 Minuten Fußweg) oder Stralsund, Marienkirche (3 Minuten Fußweg) erreichbar sind. Der Hauptbahnhof Stralsund ist in nur 8 Minuten zu Fuß erreichbar und sichert exzellente Verbindungen für Pendler und Reisende.

Das Angebot an medizinischer Versorgung ist umfassend und bestens zugänglich: Ärztehäuser, Fachärzte sowie Apotheken liegen in einem Radius von nur wenigen Gehminuten, beispielsweise ist das Ärztehaus Bleistraße in 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Auch das Helios Hansekllinikum befindet sich in angenehmer Entfernung und gewährleistet eine erstklassige Gesundheitsversorgung. Für Freizeit und Erholung sorgen vielfältige Sport- und Kulturangebote, darunter Fitnessstudios, Kinos und Theater, die innerhalb von 5 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind und das urbane Leben bereichern.

Die Bildungslandschaft mit Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen ist gut ausgebaut und in wenigen Minuten erreichbar, was auch die Attraktivität für Mieter mit Familien unterstreicht. Insgesamt zeichnet sich Stralsund durch eine ausgewogene Mischung aus stabiler Infrastruktur, solider Nachfrage und moderatem Wertsteigerungspotenzial aus, die eine sichere und nachhaltige Investition in hochwertige Immobilien ermöglicht. Für den anspruchsvollen Investor bietet diese Lage eine verlässliche Basis mit langfristiger Perspektive in einer charmanten Küstenstadt.

**Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25311052 - 18439 Stralsund**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Raik Loßau**

---

**Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund**

**Tel.: +49 3831 - 43 47 940**

**E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**