

Stralsund

## Reihenmittelhaus mit Ausbaureserve in sehr beliebter Lage Stralsunds

*Número da propriedade: 25311110*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREÇO DE COMPRA: 225.000 EUR • ÁREA: ca. 69 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 256 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

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

Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## Numa vista geral

Número da propriedade	25311110	Preço de compra	225.000 EUR
Área	ca. 69 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela		
Quartos	3		
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1955		

Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	280.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	28.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

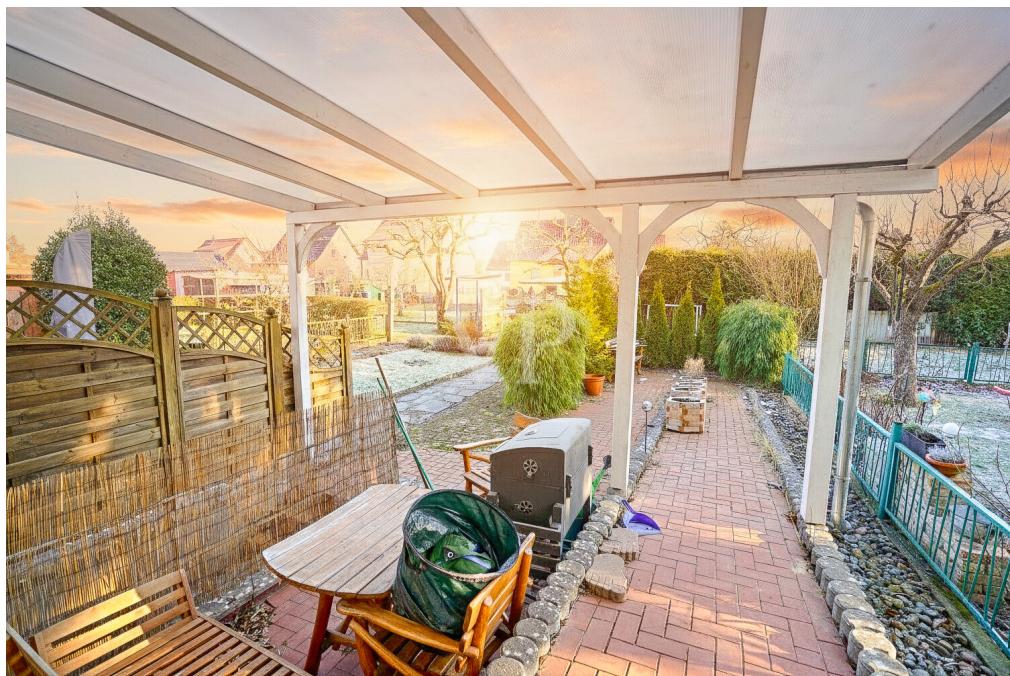
Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



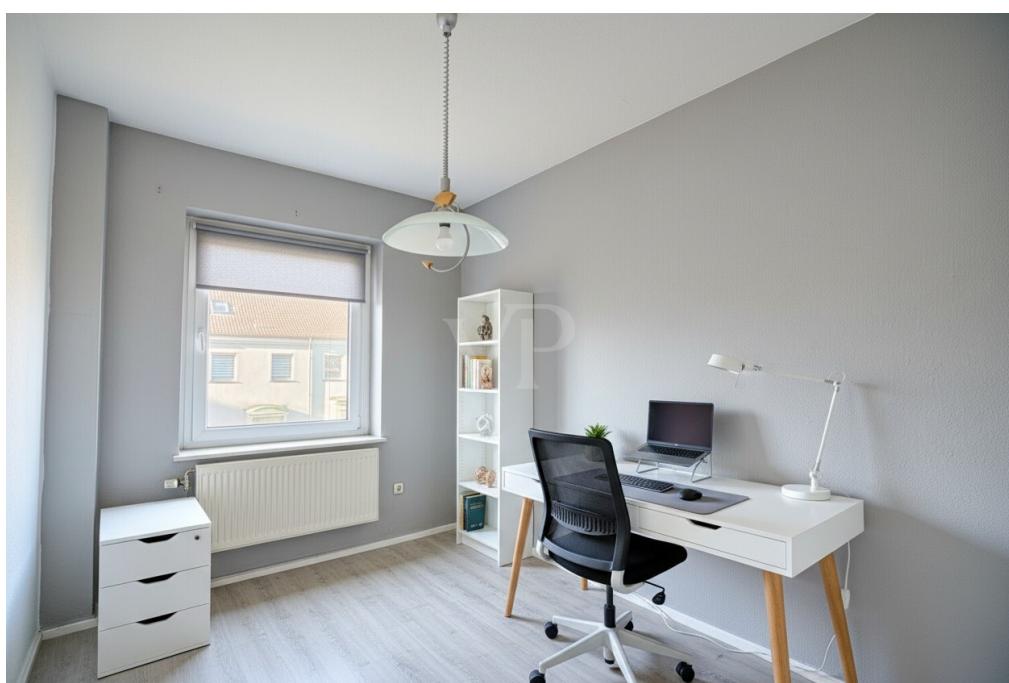
Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



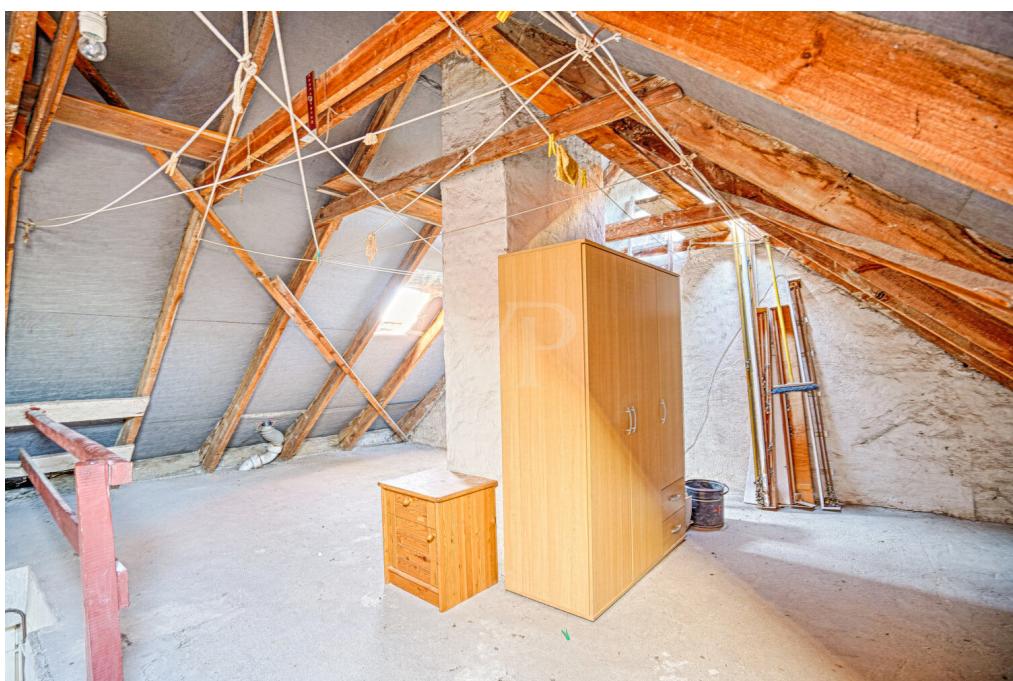
Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



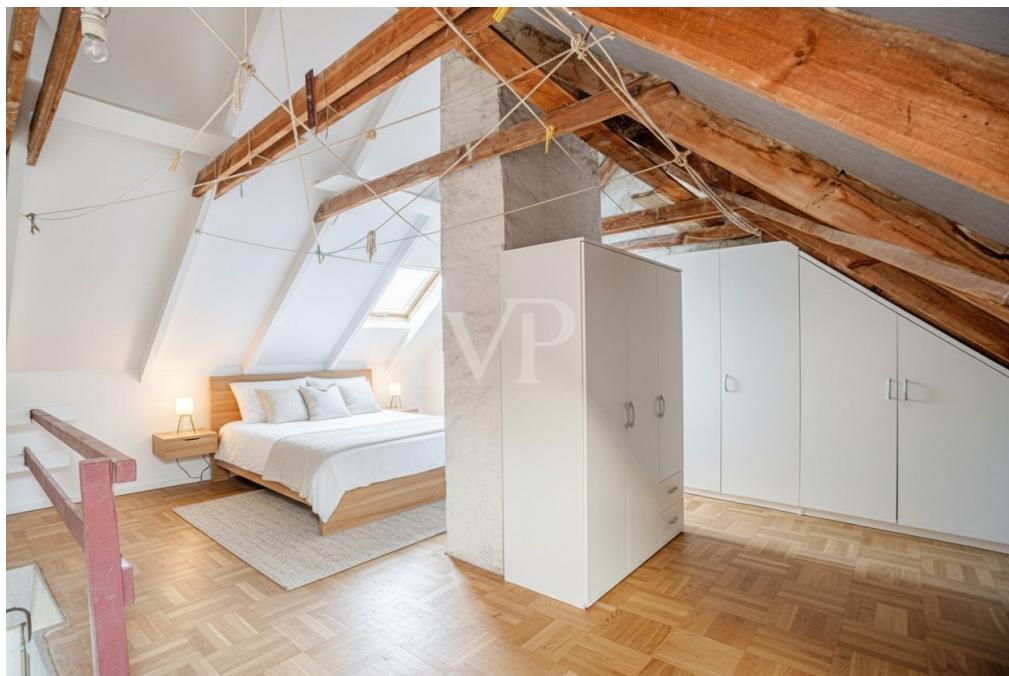
Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 256 m<sup>2</sup> in einer sehr begehrten Lage der Kniepervorstadt. Das Haus wurde ca. 1950 errichtet und überzeugt durch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Immobilie bietet insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das großzügige Wohnzimmer sowie eines der Schlafzimmer sind zur Hofseite ausgerichtet, was einen angenehmen Rückzugsort fernab der Straßenseite ermöglicht. Zu den Besonderheiten des Hauses zählt ein großzügiger Vollkeller, der über eine zeitgemäße Gas-Heizungsanlage verfügt und ebenfalls einen Waschmaschinenanschluss bereithält. Dieser zusätzliche Platz ist flexibel einsetzbar und bietet ausreichend Abstell- und Lagermöglichkeiten. Das Grundstück erstreckt sich in L-Form und ist so gestaltet, dass verschiedene Bereiche für unterschiedliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die überdachte Terrasse erweitert die Möglichkeiten für den Aufenthalt im Freien, unabhängig von der Witterung. Ein weiterer Pluspunkt ist der rollstuhlgerechte Zugang, der sich von der Hofseite aus realisiert und durch den Einbau einer Rollstuhlrampe ermöglicht wurde. Im Spitzboden befindet sich eine zusätzliche Ausbaureserve, sodass die Möglichkeit besteht, einen weiteren Raum zu schaffen und damit das Raumangebot individuell den eigenen Bedürfnissen anzupassen. In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die aktuelle Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Beheizung des Hauses. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit gibt, individuelle Vorstellungen und Gestaltungsideen umzusetzen. Diese Liegenschaft vereint eine attraktive Lage in der Kniepervorstadt mit guter Infrastruktur und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus bietet sowohl Raum zur persönlichen Entfaltung als auch Perspektiven für zukünftige Entwicklungen. Gerne stehen wir für weitere Informationen sowie einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## Detalhes do equipamento

Besondere Merkmale der Immobilie:

- Lage der Immobilie in Kniepervorstadt sehr begehrte
- sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- großzügiger Vollkeller mit Heizungsanlage und Waschmaschinenanschluss
- großes Wohnzimmer sowie Schlafzimmer zu der Hofseite
- rollstuhlgerechter Zugang von der Hofseite
- überdachte Terrasse
- Grundstück in L-Form
- zusätzliche Ausbaureserve im Spitzboden für ein weiteres Zimmer

Modernisierungen, Instandhaltungen, Sanierungen:

- ca. 1997 neue Fenster eingesetzt
- ca. 1997 neuer Fassadenanstrich
- ca. 1997 Dach neu eingedeckt
- ca. 1997 neue Heizkörper eingebaut, sowie Heizleitungen verlegt
- ca. 2005 Rollstuhlrampe auf der Rückseite errichtet
- ca. 2005 teilweise Elektroleitungen neu verlegt
- ca. 2006 Küche eingebaut
- ca. 2006 Badezimmer saniert
- ca. 2013 Haustür eingebaut
- ca. 2013 Heizungsanlage erneuert
- ca. 2022 Terrassenüberdachung errichtet
- ca. 2023 Terrassentür neu eingebaut

Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## Tudo sobre a localização

Die Stadt Stralsund verbindet eine reiche historische Kulisse mit einer soliden Infrastruktur und einem vielfältigen Bildungsangebot, was sie zu einem attraktiven Lebensraum für Familien macht. Die Nähe zur Ostsee und die zahlreichen kulturellen sowie administrativen Einrichtungen schaffen eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

In Stralsund finden Familien und Paare ein besonders einladendes Umfeld vor, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn fördert. Die Stadt bietet ein breit gefächertes Angebot an Schulen und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind und eine liebevolle sowie qualifizierte Betreuung gewährleisten. Zahlreiche Spielplätze und großzügige Grünanlagen laden zu entspannenden Stunden im Freien ein und fördern eine aktive Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die verkehrsgünstige Lage mit mehreren Buslinien, unter anderem die Haltestellen Vogelwiese und An den Bleichen in nur etwa 4 bis 5 Minuten zu Fuß, sowie der Hauptbahnhof Stralsund in rund 17 Minuten Fußweg, gewährleisten eine komfortable Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegende Region.

Das Bildungsangebot ist vielfältig und umfasst renommierte Grundschulen wie die Montessori-Grundschule „Lambert Steinwich“ und die Grundschule Maria Montessori, beide in nur etwa 6 Minuten zu Fuß erreichbar. Kindergärten wie das „Anne Frank“ Haus bieten familienfreundliche Betreuungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Für weiterführende Bildung sorgen die Regionale Schule Marie Curie sowie das Hansa-Gymnasium, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Hochschule Stralsund rundet das Angebot für ältere Kinder und Jugendliche ab und ist in etwa 29 Minuten zu Fuß erreichbar. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in einem Umkreis von maximal 10 Minuten Fußweg sichergestellt, darunter die Knieper-Apotheke und die Sonnen-Apotheke. Das HELIOS Hanseklinikum Stralsund ist in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet umfassende medizinische Versorgung. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen wie die Tennisanlage „Am Moorteich“ sowie mehrere Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit einer Auswahl an familienfreundlichen Restaurants und Cafés, die in einem angenehmen Spaziergang von 10 bis 18 Minuten erreichbar sind.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut angebundene und kinderfreundliche Umgebung legen, präsentiert sich Stralsund als ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Bildung und Gemeinschaft harmonisch vereinen. Hier finden Sie den idealen Rahmen,



VON POLL  
REAL ESTATE

um gemeinsam eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Número da propriedade: 25311110 - 18435 Stralsund

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 280.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25311110 - 18435 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

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

---

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