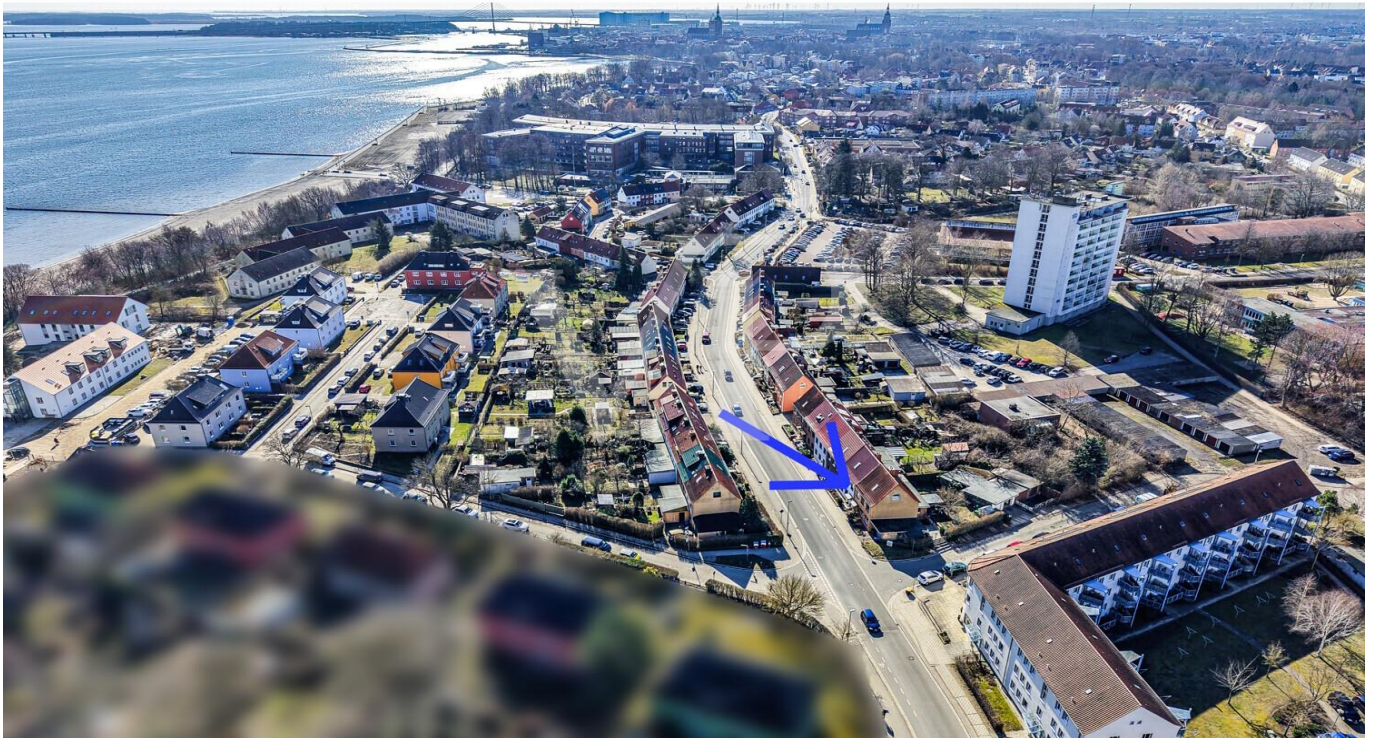


**Stralsund**

# Saniertes Reihenendhaus nah am Wasser gelegen unweit der historischen Altstadt Stralsunds

**Número da propriedade: 26311001**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 119 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 260 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26311001 - 18435 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: 26311001 - 18435 Stralsund**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26311001	Preço de compra	375.000 EUR
Área	ca. 119 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1935		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	88.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.08.2029	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1935

Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



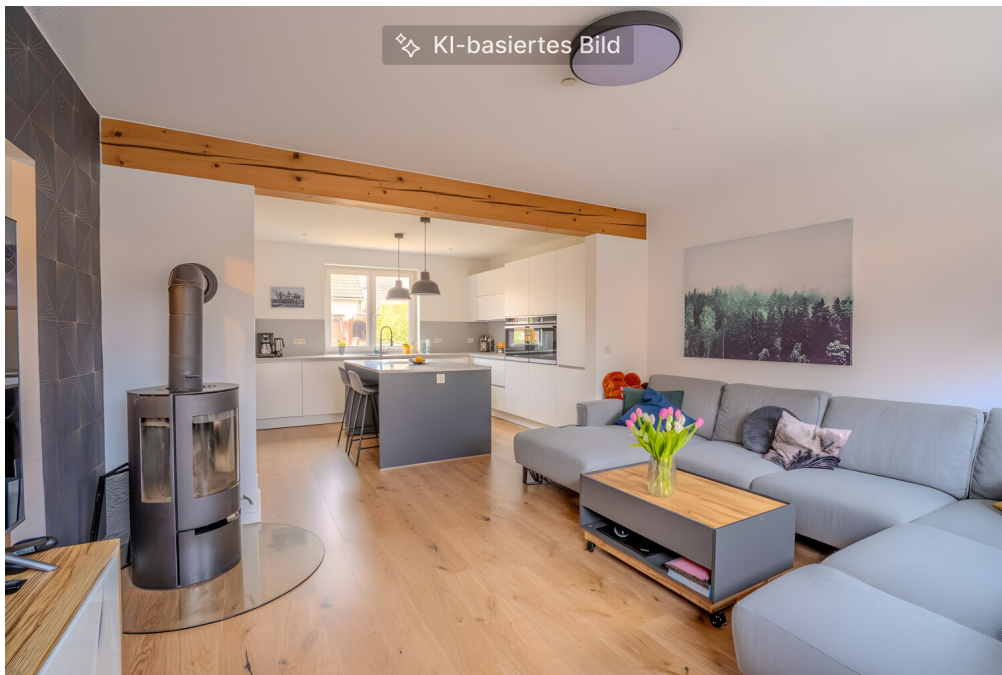
Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



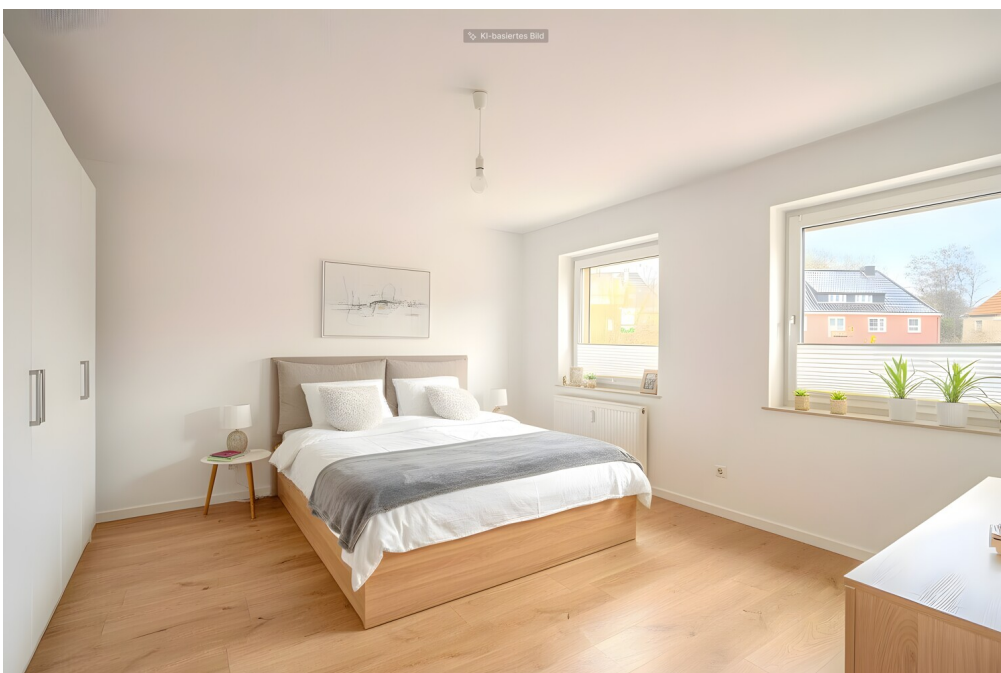
Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

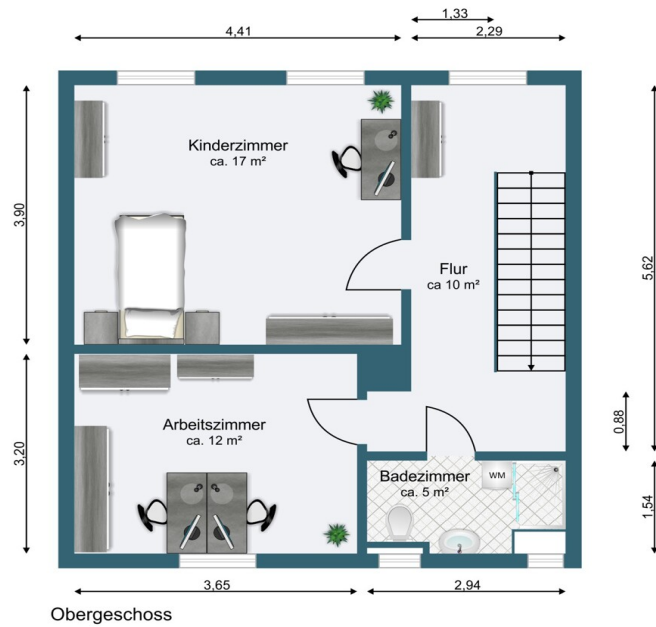
## O imóvel

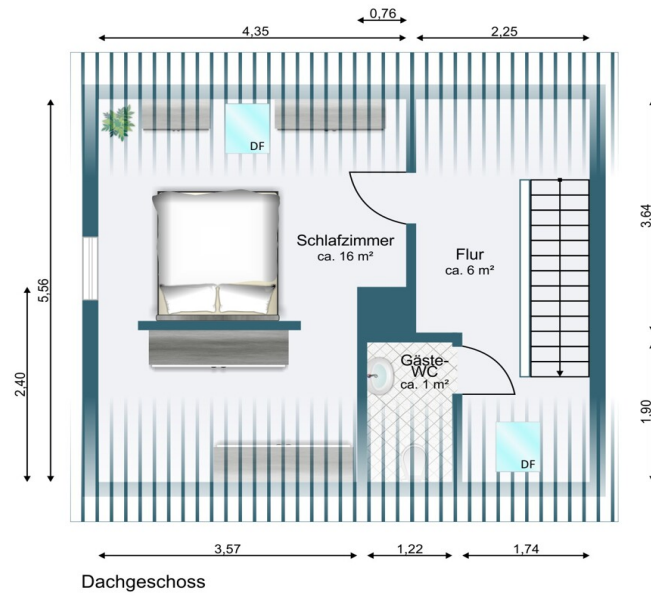


Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund

## 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: 26311001 - 18435 Stralsund**

## Uma primeira impressão

Dieses Reihenendhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 260 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause für alle, die Wert auf Wohnqualität und durchdachte Ausstattung legen. Die Immobilie wurde im Jahr 1935 erbaut und befindet sich heute, nach einer umfassenden Modernisierung, in einem zeitgemäß ansprechenden Zustand. Insgesamt stehen fünf gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ein modernes Badezimmer sorgt für Komfort im Alltag. Ergänzend dazu sind auf allen Etagen Sanitäreinrichtungen vorhanden, was den Komfort des Hauses deutlich erhöht. Die Küche ist mit einer hochwertigen, modernen Einbauküche ausgestattet. Zu den Elektrogeräten zählt neben den üblichen Ausstattungsmerkmalen auch ein Weinkühlschrank, der das Gesamtbild der Küche stilvoll abrundet. Hier lassen sich kulinarische Ideen optimal umsetzen. Ein Kaminofen sorgt in der kälteren Jahreszeit für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre und spendet zusätzliche Wärme. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer Veranda, die einen direkten Zugang zur Terrasse ermöglicht. Die Terrasse ist überdacht und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Der Außenbereich wurde durchdacht gestaltet und umfasst zudem ein Gewächshaus, das Hobbygärtner und Pflanzenliebhaber anspricht. Die eingezäunte Grundstücksseite zum Nachbarn hin ist durch einen Doppelstabmattenzaun optisch ansprechend abgegrenzt und bietet ein Plus an Privatsphäre. Eine gepflasterte Garagenauffahrt sowie eine zusätzliche, seitliche Auffahrt sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Diese bauliche Lösung erhöht die Alltagstauglichkeit und unterstreicht den praktischen Anspruch der Immobilie. Im Teilkeller bietet sich zusätzlicher Stauraum, der Platz für Vorräte, Werkzeuge oder saisonale Utensilien schafft. Ein integriertes Smarthome-System sorgt für zeitgemäßes Wohnen und Komfort. Damit lässt sich beispielsweise die Beleuchtung bequem steuern. Das Haus wird durch eine moderne Gas-Zentralheizung beheizt, die eine zuverlässige

Wärmeversorgung gewährleistet. Die gelungene Verbindung zwischen moderner Ausstattung und dem Charme eines Hauses aus den 1930er Jahren verleiht der Immobilie einen besonderen Reiz. Dank der Modernisierung steht ein Haus zur Verfügung, das heutigen Anforderungen an Wohnkomfort, Technik und Alltagstauglichkeit entspricht. Wenn Sie auf der Suche nach einem modernisierten, großzügigen Reihenendhaus mit durchdachtem Raumangebot, gepflegtem Außenbereich und zeitgemäßer Technik sind, bietet diese Immobilie die passenden Voraussetzungen. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieses Hauses.

**Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund**

## Detalhes do equipamento

Besondere Merkmale:

- moderne Einbauküche samt elektronischen Geräten und Weinkühlschrank
- Kaminofen für behagliche Wärme
- Veranda mit Zugang zur Terrasse
- Garagenauffahrt und zusätzliche Auffahrt von der Seite (beides gepflastert)
- Doppelstabmattenzaun zur Nachbarseite
- überdachte Terrasse
- Sanitäreinrichtungen auf allen Etagen
- nützlicher Teilkeller für mehr Stauraum
- Smarthome im Haus integriert
- Gewächshaus auf dem Grundstück

**Número da propriedade: 26311001 - 18435 Stralsund**

## Tudo sobre a localização

Das Grundstück mit dem bebauten Reihenendhaus liegt in beliebter Lage unweit des Strelasunds und dem angrenzenden Strand für erholsame Spaziergänge. Stralsund besticht als traditionsreiche Hansestadt an der Ostseeküste mit einer harmonischen Verbindung aus maritimem Flair und solider Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld, geprägt von einer überschaubaren Größe und einer angenehmen Ruhe, die Raum für eine behutsame Entfaltung der nächsten Generation schafft. Die renommierte Hochschule Stralsund unterstreicht das Bildungsangebot und sorgt für eine inspirierende Atmosphäre, während der bedeutende Ostseehafen wirtschaftliche Stabilität und vielfältige Arbeitsmöglichkeiten in der Region gewährleistet.

Inmitten dieser charmanten Stadt finden Familien ein Umfeld, das durch seine Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsangeboten besticht. Sportbegeisterte Kinder und Jugendliche profitieren von mehreren Sportplätzen und einem Basketballplatz an der Schwedenschanze, die nur wenige Gehminuten entfernt sind. Für entspannte Stunden im Grünen laden nahegelegene Parks wie die Brunnenau zum gemeinsamen Verweilen und Spielen ein. Das Freibad, ebenfalls in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar, bietet an warmen Tagen eine wunderbare Möglichkeit für aktive Familienzeit. Kulturinteressierte genießen das Planetarium und das Große Haus Stralsund, die mit abwechslungsreichen Programmen für Jung und Alt begeistern. Das Bildungsangebot in Stralsund ist für Familien besonders attraktiv: Kindergärten wie die Kita Klabautermann und Biene Maja sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie verschiedene Grund- und Regionalschulen, die eine umfassende und qualitätsvolle Ausbildung gewährleisten. Die Hochschule Stralsund rundet das Angebot ab und schafft Perspektiven für ältere Kinder und Jugendliche. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Arztpraxen, eine Apotheke an der Schwedenschanze sowie das HELIOS Hansekrankenhaus in

fußläufiger Entfernung optimal abgedeckt, was für ein beruhigendes Sicherheitsgefühl sorgt.

Auch die tägliche Versorgung gestaltet sich für Familien unkompliziert und komfortabel: Supermärkte wie Markant und ALDI Nord sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine breite Auswahl an frischen Lebensmitteln. Für gesellige Momente und kulinarische Vielfalt sorgen Cafés und Restaurants wie das „Junge“ oder das „Sundblick“, die zu entspannten Stunden mit der Familie einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Lilienthalstraße und Krankenhaus/Sund gewährleistet, die den Zugang zu weiteren städtischen Angeboten erleichtern.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut erschlossene Wohnlage legen, präsentiert sich Stralsund als ein Ort voller Lebensqualität und Zukunftsperspektiven. Hier finden Sie ein Umfeld, das Geborgenheit schenkt und zugleich Raum für gemeinsames Wachstum und Entfaltung bietet.

**Número da propriedade: 26311001 - 18435 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: 26311001 - 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](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)