

Stralsund

# Vermietete Wohnung mit Fahrstuhl im gepflegten Zustand

Número da propriedade: 26311003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 135.000 EUR • ÁREA: ca. 51 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26311003 - 18439 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: 26311003 - 18439 Stralsund

## Numa vista geral

|                       |           |                             |                                                                           |
|-----------------------|-----------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 26311003  | Preço de compra             | 135.000 EUR                                                               |
| Área                  | ca. 51 m² | Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Piso                  | 1         | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2         |                             |                                                                           |
| Quartos               | 1         |                             |                                                                           |
| Casas de banho        | 1         | Modernização / Reciclagem   | 2010                                                                      |
| Ano de construção     | 1930      | Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
|                       |           | Móveis                      | Cozinha embutida                                                          |

Número da propriedade: 26311003 - 18439 Stralsund

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural pesado  | Consumo final de energia                                 | 90.80 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 24.06.2034          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1930                              |

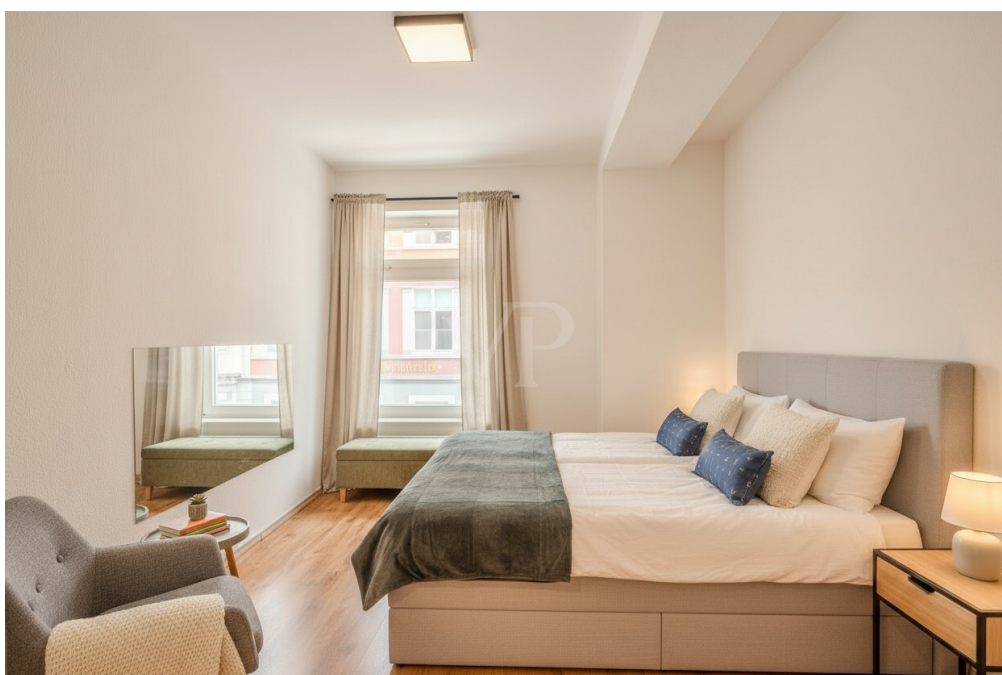
Número da propriedade: 26311003 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311003 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311003 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311003 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311003 - 18439 Stralsund

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte sowie vermietete Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> und zwei ansprechenden Zimmern ideale Voraussetzungen sowohl für Singles als auch Paare, die Wert auf städtisches Wohnen in einer attraktiven Umgebung legen. Das Gebäude wurde 1930 errichtet und wurde ab 2009 umfangreich saniert. Mit ihrer sorgfältigen Pflege und kontinuierlichen Modernisierung vereint diese Immobilie charmanten Altbaucharakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Die Wohnung verfügt über ein separates Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer, welches durch großzügige Fenster lichtdurchflutet wird. Der Laminatboden in zeitgemäßem Design verleiht den Wohnräumen ein ansprechendes Ambiente und ergänzt das gepflegte Gesamtbild der Immobilie. Ebenfalls vorhanden ist ein Badezimmer mit Dusche, das dem praktischen Wohnkonzept entspricht. Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist der nach 1990 eingebaute Fahrstuhl, der bequemes und altersgerechtes Wohnen für alle Generationen ermöglicht. Damit ist die Wohnung sowohl für junge Menschen als auch für Senioren gleichermaßen geeignet und spricht eine breite Zielgruppe in der Vermietung an. Das gesamte Gebäude und die Wohnung selbst wurden umfassend modernisiert und instandgehalten. Die Heizungsanlage wurde ca. 2013 erneuert und sorgt dadurch für zuverlässige Wärme in allen Räumen. Ein eigener Kellerabteil bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und erhöht den praktischen Nutzen der Wohnung. Die angebotene Wohnung befindet sich in einer sehr begehrten Lage, die für eine kontinuierlich hohe Mieternachfrage bekannt ist. Die Kombination aus hervorragender Anbindung, guter Nachbarschaft und der Mischung aus historischem Flair und moderner Ausstattung macht diese Immobilie besonders interessant für Investoren und mittel- und langfristig für Eigennutzer, die den Wert und die Lage zu schätzen wissen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung überzeugen und sichern Sie sich Ihre Kapitalanlage in gefragter Lage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um alle Besonderheiten dieser Immobilie persönlich zu entdecken.

Número da propriedade: 26311003 - 18439 Stralsund

## Detalhes do equipamento

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 2013 Einbau der Heizungsanlage
- ca. 2009/ 2010 zahlreiche Modernisierungs- sowie Sanierungsarbeiten am Gebäude
- ca. 2009 Komplettsanierung der Wohnung
- nach 1990 wurde der Fahrstuhl eingebaut

Besondere Merkmale:

- Fahrstuhl für altersgerechtes Wohnen
- Wohnzimmer und Küche in separaten Räumen
- zeitgemäßer Laminatboden
- eigener Kellerabteil im Sondereigentum
- lichtdurchflutete Fensterfronten
- sehr begehrte Lage für hohe Miaternachfrage
- durch Fahrstuhl die Nachfrage aller Altersgruppen
- gepflegter Zustand der Wohnung
- eigener Kellerraum als Abstellfläche

Vermietungszahlen:

- vermietet seit 15.07.2024
- monatliche Kaltmiete: 490,00 €
- monatliche Warmmiete: 690,00 €

Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan:

- monatliche Gesamtkosten: 200,00 €
- monatlich umlegbare Nebenkosten: 130,30 €
- monatlich nicht umlegbare Nebenkosten: 69,70 €

Número da propriedade: 26311003 - 18439 Stralsund

## Tudo sobre a localização

Stralsund präsentiert sich als bedeutende Stadt in der Region Vorpommern mit einer stabilen Bevölkerungszahl von rund 58.000 Einwohnern. Die Stadt besticht durch ihre ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine moderate Dichte, die eine harmonische Verbindung von Wohn- und Gewerbenutzung ermöglicht. Als größter urbaner Mittelpunkt der Region verfügt Stralsund über eine solide Infrastruktur, die sowohl wirtschaftliche Stabilität als auch attraktive Lebensqualität gewährleistet. Diese Kombination macht die Stadt zu einem interessanten Standort mit Potenzial für nachhaltige Wertentwicklung. Im Herzen Stralsunds finden Investoren ein vielfältiges Angebot an Annehmlichkeiten, die den Standort besonders attraktiv machen. Die hervorragende Nahversorgung mit Supermärkten wie EDEKA und Netto, nur wenige Gehminuten entfernt, garantiert eine unkomplizierte Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Nähe zu einem breiten Spektrum an gastronomischen Einrichtungen – von feinen Cafés bis hin zu stilvollen Bars und Restaurants – unterstreicht die lebendige und einladende Atmosphäre des Stadtzentrums. Für Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Parks, Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Gesundheitliche Infrastruktur ist in Stralsund ebenfalls bestens gewährleistet: Apotheken und Ärzte sind innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar, ergänzt durch spezialisierte Kliniken wie das HELIOS Hansekllinikum, das in kurzer Fahrdistanz liegt. Die Bildungslandschaft mit renommierten Schulen und einer Hochschule in erreichbarer Nähe sichert zudem eine langfristige Attraktivität für Bewohner und Fachkräfte. Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen in nur 4 bis 5 Minuten Fußweg sowie dem Hauptbahnhof Stralsund in etwa 14 Minuten zu Fuß, garantiert eine optimale Erreichbarkeit und Flexibilität.

Für den Investor bietet Stralsund somit eine vielversprechende Kombination aus stabiler Infrastruktur, vielfältigen Nutzungsoptionen und einem lebendigen Umfeld, das eine nachhaltige Nachfrage und Wertsteigerung verspricht. Die ausgewogene Mischung aus urbanem Flair und regionaler Bedeutung macht diesen Standort zu einer zukunftsicheren Investition mit solidem Fundament.

Número da propriedade: 26311003 - 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 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.

Número da propriedade: 26311003 - 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)