

**Stralsund**

# Vermietete Etagenwohnung mit Balkon im Zentrum der Altstadt Stralsunds

*Número da propriedade: 26311007*



**PREÇO DE COMPRA: 185.000 EUR • ÁREA: ca. 72,74 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26311007 - 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: 26311007 - 18439 Stralsund**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26311007	Preço de compra	185.000 EUR
Área	ca. 72,74 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1900		

Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento  
central

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund

## O imóvel



### **KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige**

Aus Gründen der Privatsphäre des Mieters wurde auf originale Innenaufnahmen verzichtet. Die nachfolgenden Bilder zeigen KI generierte Möblierungen. Der Fußboden sowie der Grundriss ist original.



Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund

## O imóvel



**Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund**

## Uma primeira impressão

Diese vermietete Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude, welches ungefähr im Jahr 1900 grundlegend neu aufgezogen wurde. In ca. 2005 fand die umfangreiche Sanierung des Mehrfamilienhauses statt. Die Immobilie, mit historischer Bauweise, wurde in der Gründerzeit errichtet. Das Mehrfamilienhaus überzeugt durch einen gepflegten Zustand, der durch die langjährige Mieternutzung kontinuierlich erhalten blieb. Die Wohnung verteilt sich auf insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Dieses Raumangebot bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als privater Rückzugsort, für die Familie oder ganz individuell – je nach Bedarf Ihrer Mieter. Ein innenliegendes Bad mit Wanne gehört ebenso zur Ausstattung wie ein Balkon, der Richtung Innenhof ausgerichtet ist und einen angenehm ruhigen Platz im Freien bietet. Zu den Ausstattungsdetails zählen Laminat und Fliesen als Fußbodenbeläge. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage. Besonderes Augenmerk verdienen die historischen Elemente, die sich sowohl im Treppenhaus als auch an der Fassade wiederfinden und dem Haus einen besonderen Charakter verleihen, welcher das architektonische Erbe der Gründerzeit widerspiegelt. Zur Wohnung gehört zudem ein eigener Abstellbereich im vollunterkellerten Untergeschoss des Hauses. Der Zugang zum Gemeinschaftsbereich erfolgt über einen separaten Eingang zum Innenhof. Hier befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare Grünanlage, die zum Verweilen und Austausch einlädt. Des Weiteren stehen Fahrradständer zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Lage der Immobilie ist ein weiteres bedeutendes Merkmal: Mitten in der historischen Altstadt gelegen, befindet sich die Wohnung zwischen dem Strelasund und dem Neuen Markt. Das Eckgrundstück sorgt für einen besonderen Lichteinfall in den Räumen und bietet zugleich die Vorteile einer zentralen städtischen Lage mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen. Was die Wirtschaftlichkeit betrifft, ist die Wohnung seit dem 01.04.2020 vermietet. Ab dem 01.04.2026 beträgt die

monatliche Kaltmiete 685,00 €. Das monatliche Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan beläuft sich auf 232,00 €. Davon sind 172,06 € umlegbare Nebenkosten und 44,93 € nicht umlegbare Nebenkosten. Diese transparente Kostenstruktur schafft Planungssicherheit und bildet eine solide Grundlage für zukünftige Überlegungen. Die Verbindung aus charakteristischem Altbau-Flair, gepflegtem Zustand, sinnvoller Raumaufteilung und bevorzugter Innenstadtlage macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit. Historische Elemente, praktische Gemeinschaftsflächen und der eigene Balkon ergänzen das Gesamtbild der Immobilie. Gern laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um sich persönlich von den Qualitäten dieser Wohnung zu überzeugen.

**Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund**

## Detalhes do equipamento

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

Zur Wohnung:

- Balkon zum Innenhof
- gepflegter Zustand durch die Mieterin
- innenliegendes Bad mit Wanne
- Laminat und Fliesen als Fußböden

Zu den Vermietungszahlen:

- vermietet seit 01.04.2020
- monatliche Kaltmiete: 685,00 € ab dem 01.04.2026

Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan:

- monatliche Gesamtkosten: 232,00 €
- monatlich umlegbare Nebenkosten: 172,06 €
- monatlich nicht umlegbare Nebenkosten: 44,93 €

**Número da propriedade: 26311007 - 18439 Stralsund**

## Tudo sobre a localização

Stralsund besticht als traditionsreiche Hansestadt mit einer stabilen, mittelgroßen Bevölkerungsstruktur und einer ausgezeichneten Infrastruktur, die sowohl durch ICE-Anbindung als auch durch Autobahnen und einen funktionalen Hafen geprägt ist. Die Stadt vereint maritimes Flair mit soliden wirtschaftlichen Grundlagen in den Bereichen Tourismus, Biotechnologie und maritimen Branchen, was eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen schafft. Die moderaten Immobilienpreise im Premiumsegment zwischen 2.500 und 3.500 Euro pro Quadratmeter spiegeln ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis wider, das sowohl Stabilität als auch langfristigen Werterhalt verspricht.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an infrastrukturellen Vorzügen, die für eine breite Nachfrage sorgen. Hervorzuheben sind die ausgezeichneten Bildungsangebote, darunter renommierte Schulen wie das Schulzentrum am Sund, das nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt liegt, sowie die Hochschule Stralsund, die in rund 40 Minuten erreichbar ist. Die medizinische Versorgung ist durch diverse Apotheken und Fachärzte in fußläufiger Entfernung gesichert, ergänzt durch das HELIOS Hanseklitorium, das in etwa 25 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie EDEKA und REWE in einem Radius von unter zehn Gehminuten zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Buslinien in zwei bis drei Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe Stralsund Rügendamm und Stralsund Hauptbahnhof in 15 beziehungsweise 18 Minuten Fußweg gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit.

Das gastronomische Angebot mit einer Vielfalt an Restaurants, Cafés und Bars in unmittelbarer Nähe unterstreicht die Lebensqualität und Attraktivität des Standorts zusätzlich. Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportanlagen und kulturelle

Einrichtungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und runden das Profil als lebendige und dennoch ruhige Investitionslage ab.

Für Investoren bietet Stralsund somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Annehmlichkeiten. Die Lage am Meer, die historische Atmosphäre und die gute Erreichbarkeit machen diese Stadt zu einem attraktiven Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial im Premiumsegment.

**Número da propriedade: 26311007 - 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: 26311007 - 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)