

**Stralsund**

# Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage und Kirchenblick in der historischen Altstadt Stralsunds

*Número da propriedade: 26311013*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 1.125.000 EUR • ÁREA: ca. 434 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 13 • ÁREA DO TERRENO: 271 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26311013 - 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: 26311013 - 18439 Stralsund**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26311013	Preço de compra	1.125.000 EUR
Área	ca. 434 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Quartos	13	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ano de construção	1881	Modernização / Reciclagem	1998
		Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 19 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	99.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.08.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1881

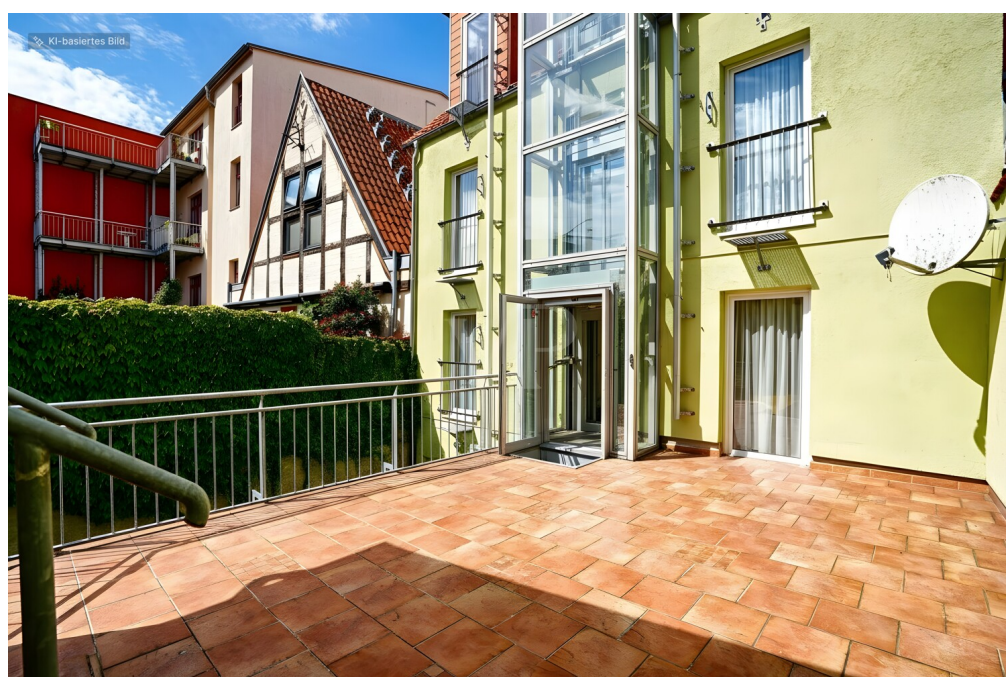
Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



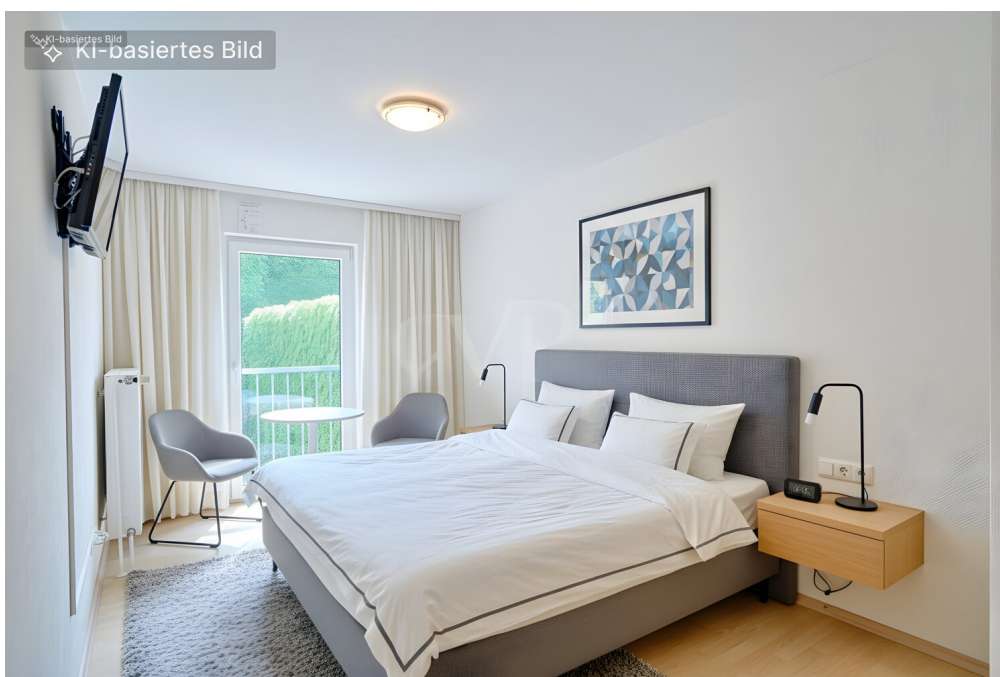
Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



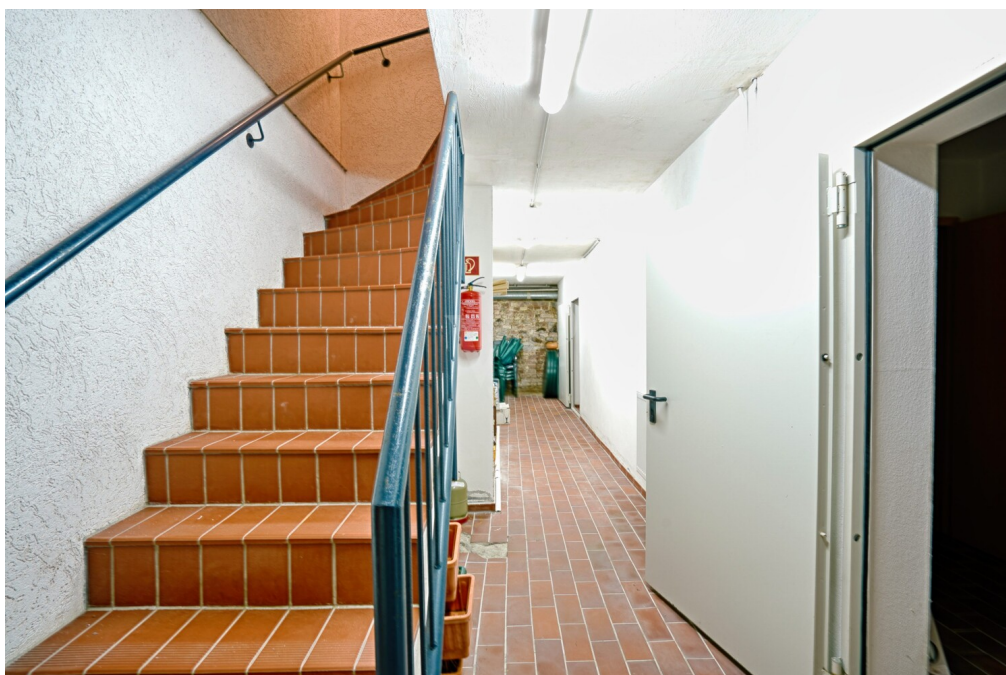
Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

## O imóvel



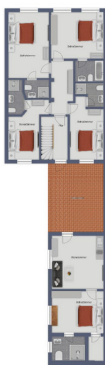
Número da propriedade: 26311013 - 18439 Stralsund

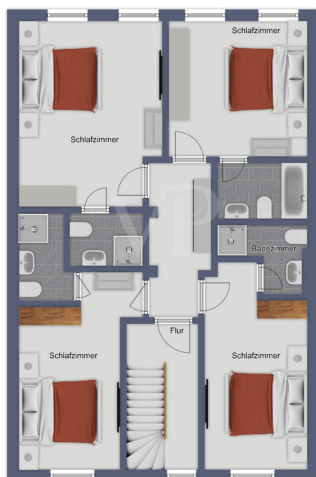
## O imóvel



Número da propriedade: 26311013 - 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: 26311013 - 18439 Stralsund**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus, welches aktuell als Hotel genehmigt ist, wurde im Jahr 1881 errichtet und überzeugt durch seinen großzügigen Zuschnitt sowie die zentrale Lage. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> und insgesamt 13 Zimmern bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für Familien oder Wohngemeinschaften. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde im Jahr 1998 umfassend modernisiert, wodurch der ursprüngliche Charme und der zeitgemäße Wohnkomfort harmonisch miteinander verbunden wurden.

Der Anbau mit einer größeren Wohneinheit erweitert das Haus sinnvoll und ermöglicht zusätzliche Wohnfläche, die flexibel genutzt werden kann. Die Ausstattung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und erfüllt die Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Neben einer neuen Heizungsanlage, die für einen geringen Energieverbrauch sorgt, verfügt das Haus über eine robuste Zentralheizung, durch die die Räumlichkeiten zuverlässig erwärmt werden. Hervorzuheben sind die umfassenden Sitz- und Terrassenflächen im Außenbereich, die verschiedene Möglichkeiten zur Entspannung und zum geselligen Beisammensein bieten. Diese Flächen schaffen einen angenehmen Rahmen, um an warmen Tagen das Leben im Freien zu genießen. Für Fahrzeuge steht ein Carport im Hinterhof zur Verfügung, welcher zudem Schutz vor Witterungseinflüssen bietet und den Nutzwert der Immobilie unterstreicht. Ein weiteres Plus ist der separate Waschraum, der sich in einem Nebengebäude befindet. Diese praktische Lösung erleichtert den Alltag und sorgt für zusätzlichen Stauraum außerhalb des direkten Wohnbereichs. Die zentrale Lage ermöglicht einen schnellen Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, gastronomische Betriebe und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Die 13 Zimmer überzeugen durch ihre vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und

bieten reichlich Gestaltungsfreiheit. Egal, ob großzügiges Wohnen, Arbeiten im Homeoffice oder das Gestalten von Gäste- und Hobbyzimmern – in dieser Immobilie bleiben Ihnen zahlreiche Optionen offen.

Die im Jahr 1998 vorgenommene Modernisierung, die Pflege des Objekts und die gezielte Instandhaltung sorgen dafür, dass sich das Haus in einem nachhaltig guten Zustand präsentiert. Die Kombination aus dem Baujahr 1881 und der kontinuierlichen Pflege verleiht dem Objekt eine besondere Ausstrahlung. Hinzu kommt der geringe Energieverbrauch dank neuer Heiztechnik, der zu dauerhaft niedrigen Betriebskosten beiträgt.

Diese Immobilie ist besonders interessant für Käufer, die Flexibilität, große Flächen und eine zentrale Lage zu schätzen wissen. Für die Umnutzung zu einem dauerhaften Wohnhaus muss eine Nutzungsänderung beim zuständigen Bauamt beantragt werden. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieses gepflegten Mehrfamilienhauses zu überzeugen.

**Número da propriedade: 26311013 - 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: 26311013 - 18439 Stralsund**

## Tudo sobre a localização

Stralsund besticht als traditionsreiche Hansestadt mit maritimem Flair und einer soliden Infrastruktur, die ein harmonisches und sicheres Lebensumfeld für Familien schafft. Die Stadt verbindet historischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet dank ihrer Nähe zum Universitätsklinikum Greifswald sowie einer renommierten Universität eine hervorragende Basis für Bildung und Gesundheit. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch den Hafen und direkte Verbindungen nach Berlin ebenso überzeugend wie praktisch, was den Alltag für Familien angenehm gestaltet.

Die zentrale Lage in Stralsund ermöglicht es, das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsdiensten und Freizeitmöglichkeiten in kürzester Zeit zu erreichen. Kindertagesstätten wie die „Spielekiste“ sind nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, während Grund- und weiterführende Schulen wie die Gerhart Hauptmann Schule und das Schulzentrum am Sund innerhalb von rund zehn bis zwölf Minuten bequem erreichbar sind. Diese Nähe garantiert eine vertrauensvolle und stressfreie Betreuung der Kinder. Für die medizinische Versorgung befinden sich mehrere Ärztehäuser und Apotheken in unmittelbarer Nähe, teilweise nur zwei bis drei Gehminuten entfernt, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt.

Familien profitieren zudem von einem abwechslungsreichen Freizeitangebot, das von großzügigen Spielplätzen und Parks bis hin zu Sportstudios und kulturellen Einrichtungen wie dem Stic-er Theater reicht – alles fußläufig in weniger als zehn Minuten erreichbar. Die fußläufige Erreichbarkeit von vielfältigen Cafés, Restaurants und Eisdielen lädt zu genussvollen Momenten im Kreis der Familie ein und fördert das Gemeinschaftsgefühl. Praktische Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Netto sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Alltag angenehm erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Knieperwall (ca. 2 Minuten Fußweg) und den

Stralsunder Hauptbahnhof (etwa 8 Minuten zu Fuß) optimal gewährleistet, sodass auch längere Wege entspannt bewältigt werden können.

Dieses ausgewogene Zusammenspiel aus Bildung, Gesundheit, Freizeit und Infrastruktur macht Stralsund zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine sichere, lebendige und zukunftsorientierte Umgebung legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Entdecken und Wohlfühlen – ein Ort, an dem sich Familienleben in seiner schönsten Form entfalten kann.

**Número da propriedade: 26311013 - 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: 26311013 - 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)