

Stralsund

**\*RESERVIERT\*** Vermietete  
Erdgeschosswohnung mit Terrasse in der  
Altstadt Stralsund

*Número da propriedade: 26311016*



**PREÇO DE COMPRA: 87.000 EUR • ÁREA: ca. 31,36 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26311016 - 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: 26311016 - 18439 Stralsund

## Numa vista geral

Número da propriedade	26311016	Preço de compra	87.000 EUR
Área	ca. 31,36 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Jardim / uso partilhado
Casas de banho	1		
Ano de construção	1900		

Número da propriedade: 26311016 - 18439 Stralsund

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento  
central

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Gás

Número da propriedade: 26311016 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311016 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311016 - 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: 26311016 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311016 - 18439 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311016 - 18439 Stralsund

## O imóvel



**Número da propriedade: 26311016 - 18439 Stralsund**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines denkmalgeschützten Gründerzeitgebäudes, welches ca. 1900 samt Anbau neu aufgebaut wurde. Die Erdgeschosswohnung befindet sich im Anbau und bietet auf ca. 31,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit zwei Zimmern. Der Anbau liegt in einer ruhigen Nebenstraße der Altstadt und verbindet so die Vorzüge urbanen Wohnens mit einer besonders angenehmen Mikrolage. Direkt zwischen dem Strelasund und dem Neuen Markt gelegen, profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu allen Dingen des täglichen Bedarfs sowie zur vielfältigen Gastronomie und dem kulturellen Angebot der Umgebung. Das Gebäude besticht durch klassische architektonische Elemente der Gründerzeit. Historische Details im Treppenhaus sowie an der Fassade verleihen dem Haus besonderen Charme und betonen den denkmalgeschützten Charakter. Die Bauweise erinnert an vergangene Zeiten und wurde kontinuierlich gepflegt, sodass ein einladendes Wohnumfeld gewahrt bleibt. Ein separater Eingang führt direkt in den Innenhof, der als gemeinschaftliche Grünfläche angelegt ist und Raum für Erholung im Freien bietet. Fahrradständer und eine organisierte Müllaufbewahrung sorgen im Innenhof für zusätzliche Funktionalität und Komfort. Der zum Objekt gehörende Vollkeller bietet einen eigenen Abstellbereich und stellt so nützlichen Stauraum zur Verfügung. Die Wohneinheit selber verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer mit Fenster und Dusche. Die Fußböden sind mit CV-Belag und Fliesen versehen und unterstützen so die Pflegeleichtigkeit der Immobilie. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse an der Wohnung. Von hier besteht ein direkter Zugang vom Wohnbereich zum grünen Innenhof – ein Detail, das zusätzlichen Freiraum schafft und die Nutzungsqualität der Wohnung steigert. Die Wohnung ist seit dem 15.07.2013 vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 312 € und wird ab dem 01.03.2027 auf 374 € angepasst. Das monatliche Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan beläuft sich auf insgesamt 130,00 €,

davon entfallen 79,92 € auf umlegbare Nebenkosten und 50,00 € auf nicht umlegbare Nebenkosten, einschließlich Rücklagen. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Mit ihrer besonderen Kombination aus zentraler Altstadtlage, historischem Flair und durchdachter Ausstattung spricht diese Erdgeschosswohnung insbesondere Interessenten an, die eine klassische Immobilie mit praktischen Vorzügen suchen. Der Denkmalschutz des Hauses unterstreicht nicht nur den stilistischen Wert, sondern bietet zudem den Zugang zu besonderen Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Details dieser Immobilie überzeugen und entdecken Sie das Potential dieser Wohnung inmitten der Altstadt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26311016 - 18439 Stralsund**

## Detalhes do equipamento

Besondere Merkmale:

Zur Lage:

- zentrale Lage in der Altstadt
- zwischen Strelasund und dem Neuen Markt gelegen
- in ruhiger Nebenstraße gelegen

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:

- Bad mit Fenster und Dusche
- CV-Belag und Fliesen als Fußböden
- Terrasse an der Wohnung
- direkter Zugang zum Hof

Zu den Vermietungszahlen:

- vermietet seit 15.07.2013
- monatliche Kaltmiete: 312 € (ab dem 01.03.2027: 374 €)

Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan:

- monatliche Gesamtkosten: 130,00 €
- monatlich umlegbare Nebenkosten: 79,92 €
- monatlich nicht umlegbare Nebenkosten: 50,00 (inkl. Rücklagen) €

**Número da propriedade: 26311016 - 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: 26311016 - 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 vorbehaltenlich 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: 26311016 - 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)