

**Stralsund**

# Geräumiges Wohnen am Stadtrand Stralsunds mit viel Lichteinfall unweit der Ostsee

*Número da propriedade: 26311052*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 99 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 204 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26311052 - 18435 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: 26311052 - 18435 Stralsund

## Numa vista geral

Número da propriedade	26311052
Área	ca. 99 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1997
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	249.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2021
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	116.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.05.2036	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund

## O imóvel



Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund

## O imóvel



**Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund**

## Uma primeira impressão

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am Stadtrand und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 99 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Das 1997 errichtete Haus steht auf einem ca. 204 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch seine durchdachte Grundstruktur sowie die attraktiv nutzbare Außenfläche. Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei separate Schlafzimmer, die flexible Nutzungskonzepte erlauben. Das großzügige Hauptschlafzimmer zeichnet sich durch zwei Fensterfronten zum Garten aus, wodurch angenehme Lichtverhältnisse entstehen und ein freundliches Ambiente geschaffen wird. Neben dem Vollbad, das wie das Gäste-WC jeweils mit einem Fenster versehen ist, bietet das Haus praktische Details, die im Alltag spürbaren Komfort versprechen. Das Badezimmer ermöglicht entspannte Momente und wird durch das zusätzliche Gäste-WC funktional ergänzt. Der Wohnbereich eröffnet vielseitige Einrichtungsoptionen und lässt, ganz nach Wunsch, auch die Umsetzung einer offenen Wohnküche zu. Nicht unerwähnt bleiben sollte die großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss, die zukünftigen Bewohnern einen erheblichen Mehrwert in puncto Raumangebot bietet. Diese Fläche kann je nach individuellem Bedarf weiterentwickelt werden. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die 2021 im Zuge einer umfassenden technischen Modernisierung erneuert wurde. Hierbei wurde eine neue Gastherme samt Pufferspeicher (120 l) installiert. Dieses Upgrade sorgt für zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung im gesamten Haus. Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist der zwischen Erd- und Obergeschoss integrierte Treppenlift, der für zusätzlichen Komfort und Barrierefreiheit sorgt. Durchdachte Zugänge machen das Grundstück besonders nutzerfreundlich: Der Zugang zum Grundstück ist sowohl von vorne als auch von hinten möglich, was Nutzungsflexibilität für Garten, Terrasse und weitere Aktivitäten gewährleistet. Die Terrasse am Haus bietet einen direkten Zugang ins Freie und schafft einen angenehmen Übergang vom Innenraum zum Außenbereich. Der Carport vor dem Haus ist ein praktischer Mehrwert für Pkw-Besitzer und schützt das Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was neuen Eigentümern die Chance eröffnet, das Objekt nach eigenen Vorstellungen weiterzugestalten. Die letzte Modernisierung fand im Jahr 2021 statt, sodass insbesondere die technische Ausstattung dem aktuellen Standard entspricht. Mit seiner Lage in einem gepflegten, ruhigen Wohngebiet am Stadtrand eignet sich diese Immobilie für alle, die sich ein ausgewogenes Wohnumfeld mit guter Erreichbarkeit und angenehmer Nachbarschaft wünschen. Überzeugen Sie sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Reihenmittelhaus bietet, und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um einen persönlichen Eindruck zu gewinnen.

**Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund**

## **Detalhes do equipamento**

### **Besondere Merkmale:**

- ca. 2021 Einbau einer neuen Gastherme samt Pufferspeicher (120 l)
- großzügige Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Vollbad und Gäste-WC jeweils mit Fenstern
- Carport vor dem Haus
- Grundstück von hinten begehbar
- Terrasse am Haus
- offene Wohnküche baulich umsetzbar
- integrierter Treppenlift zwischen Erd- und Obergeschoss
- großes Schlafzimmer mit zwei Fensterfronten zum Garten
- Lage im ruhigen Wohngebiet am Stadtrand

**Número da propriedade: 26311052 - 18435 Stralsund**

## **Tudo sobre a localização**

Stralsund besticht als charmante Küstenstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus maritimem Flair und solider Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile wirtschaftliche Basis, insbesondere geprägt von der Nähe zu bedeutenden Industriearbeitsplätzen wie den Werften, sowie durch ein vielfältiges Angebot an hochwertigen Immobilien. Die zentrale Lage am Hafen und das gut ausgebaute Netz an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen schaffen eine lebenswerte Umgebung, die Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Zuhause bietet.

In Stralsund finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor. Die Stadt ist geprägt von einer freundlichen Gemeinschaft und zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, die speziell auf die Bedürfnisse von Kindern und Eltern abgestimmt sind. Kurze Wege und eine überschaubare Größe sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, in der Sicherheit und Geborgenheit im Vordergrund stehen.

Die Bildungslandschaft in Stralsund ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Von Kindergärten wie „Kita Klabautermann“ und „Biene Maja“, über Grundschulen wie die „Grundschule Juri Gagarin“ bis hin zu weiterführenden Schulen und der renommierten Hochschule Stralsund – alles ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar, beispielsweise in nur etwa 7 bis 20 Minuten zu Fuß oder bequem mit der Buslinie ab der Haltestelle „Parower Chaussee“ (3 Minuten Fußweg). Auch die medizinische Versorgung ist für Familien optimal: Kinder- und Hausärzte sowie Apotheken sind in einem Umkreis von etwa 10 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt.

Für die Freizeitgestaltung bietet Stralsund zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen und zum gemeinsamen Spielen und Bewegen einladen. Das Planetarium, nur etwa 10 Minuten zu Fuß entfernt, sowie weitläufige Parks in der Nähe bieten Raum für spannende Familienausflüge und entspannte Stunden im Grünen. Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die in einem angenehmen Radius von rund 10 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind.

Mit der Nähe zu gut angebundenen Buslinien und dem Stralsunder Hauptbahnhof, der in etwa 49 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sind alle wichtigen Ziele schnell und unkompliziert erreichbar. So verbindet Stralsund auf ideale Weise eine sichere, familienfreundliche Wohnqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Für Familien, die Wert auf eine harmonische Umgebung legen, in der Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können, ist Stralsund ein Ort, der Geborgenheit, Zukunftsperspektiven und Lebensfreude in perfekter Balance vereint.

**Número da propriedade: 26311052 - 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: 26311052 - 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)**