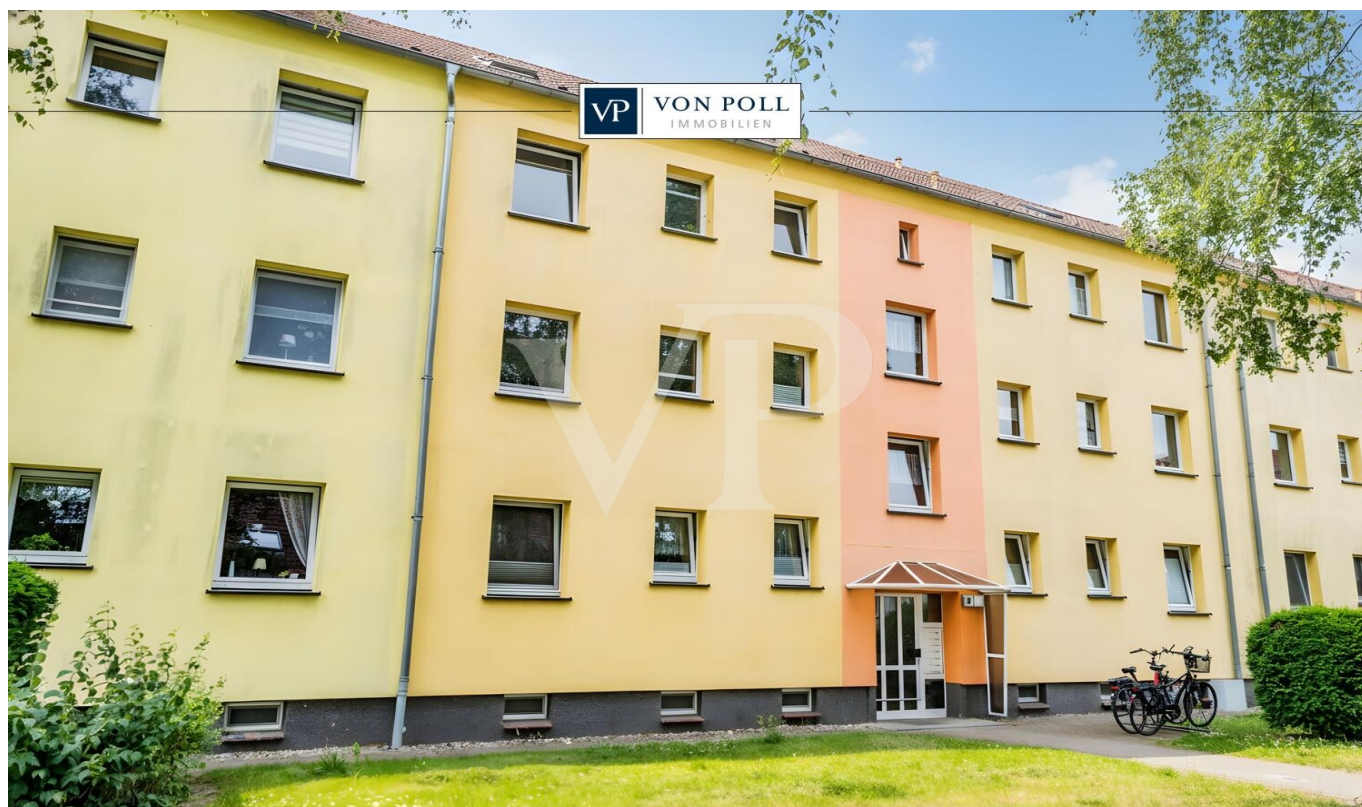


Stralsund

Vermietete Dachgeschosswohnung im Speckgürtel der historischen Altstadt Stralsund

Número da propriedade: 26311056



PREÇO DE COMPRA: 85.000 EUR • ÁREA: ca. 36 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26311056 - 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: 26311056 - 18439 Stralsund

Numa vista geral

Número da propriedade	26311056
Área	ca. 36 m ²
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1966

Preço de compra	85.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Cogeração fóssil
Certificado Energético válido até	17.01.2028
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	58.70 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1966

Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

O imóvel



KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter haben wir auf die Benutzung von Originalaufnahmen verzichtet.

Die nachfolgenden Innenaufnahmen wurden dabei lediglich mit KI geräumt.

Der Fußboden sowie der Grundriss ist weiter original.

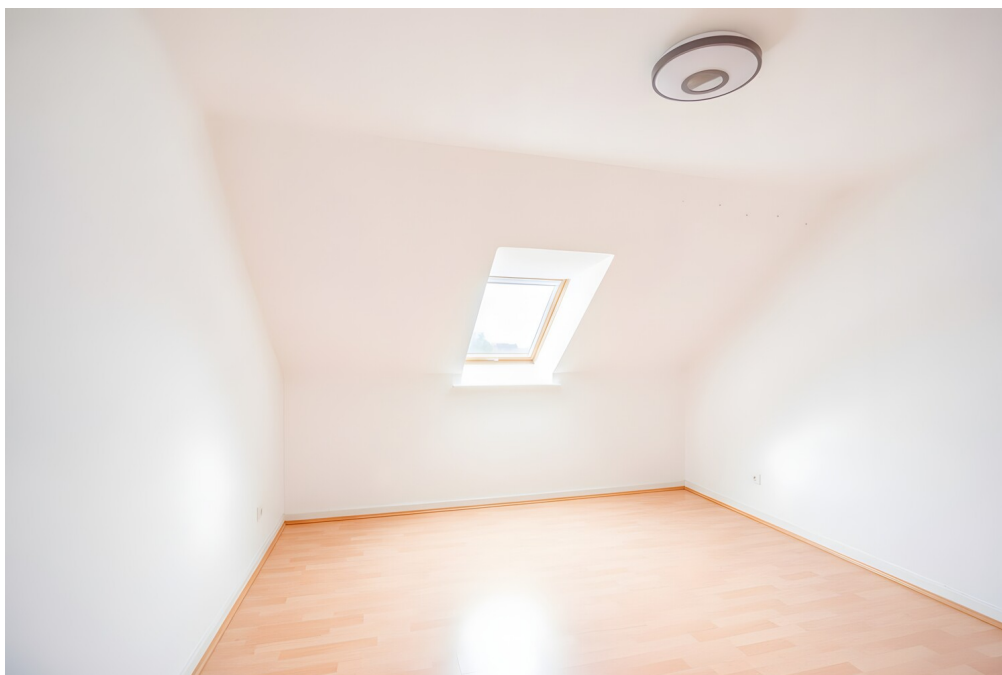
Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

O imóvel



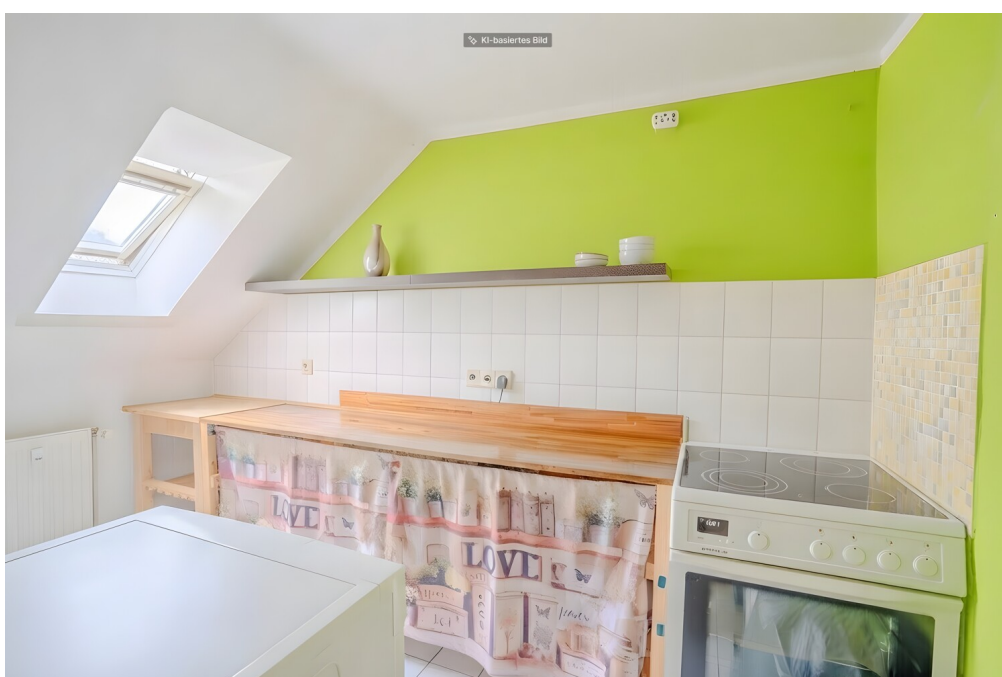
Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

O imóvel



Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

O imóvel



Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

O imóvel



Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

Plantas dos pisos



www.von-poll.com

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: 26311056 - 18439 Stralsund

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 36 m² eine komfortable Lösung für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in kurzer Entfernung zum Stadtzentrum bevorzugen. Das Haus, in welchem sich die Wohnung befindet, wurde 1966 errichtet und befindet sich in einem laufend instandgehaltenen Zustand. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage der Wohnung zur Nebenstraße, die Ihren Mietern ein entspanntes Leben in der Stadt ermöglicht. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, das unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten zulässt. Die Gestaltung des Grundrisses bietet darüber hinaus Flexibilität, damit Sie Ihre persönlichen Vorstellungen vom Wohnen umsetzen können. So ist auch die Änderung auf 3 Zimmer möglich. Im Badezimmer erwartet Sie eine Wanne, was gerade für entspannende Momente nach einem aktiven Tag von Vorteil ist. Ein großer Pluspunkt ist das Sondernutzungsrecht für einen eigenen Kellerraum, welcher den Mietern zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Damit bleibt die Wohnung stets aufgeräumt, und man gewinnt wertvollen Stauraum für persönliche Gegenstände. Viele bauliche Details zeigen, dass die Immobilie regelmäßig modernisiert wurde: Die Dämmung des Daches wurde ca. 2012 erneuert, was sich positiv auf den Energiehaushalt auswirkt. Im Jahr 2013 erfolgten der Einbau neuer Innentüren sowie die Erneuerung von Fußböden und teilweise der sanitären Einrichtungen. Ein weiteres Modernisierungsmerkmal ist die neue Zentralheizung, die Ende 2025 installiert wurde und den Wohnkomfort auf den neuesten Stand der Technik bringt. Die Lage der Wohnung überzeugt nicht nur durch die Nähe zum Stadtzentrum, sondern auch durch eine sehr gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, was dem Bewohner kurze Wege und hohe Lebensqualität garantiert. In den beiden Zimmern ist ein CV-Beleg verlegt, der bereits einige Gebrauchsspuren aufweist. Die monatliche Kaltmiete beträgt 300,00 Euro. Die Nebenkosten belaufen sich auf 192,00 Euro monatlich, davon können 124,97 Euro auf den Mieter umgelegt werden. Dies stellt für Investorinnen und Investoren eine interessante Option dar. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

Detalhes do equipamento

Merkmale der Immobilie:

- kurze Entfernung ins Stadtzentrum
- sehr gute Nahversorgung
- Wohnung zur Nebenstraße gelegen
- ca. 2025 neue Zentralheizung eingebaut
- ca. 2012 Dämmung des Daches erneuert
- ca. 2013 neue Innentüren, Fußböden und teilweise Sanitär erneuert
- Bad mit Wanne
- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- großes Schlafzimmer
- Flexibilität in der Grundrissgestaltung

Zu der Vermietung:

- aktuelle Kaltmiete: 300,00 Euro
- aktuelle Nebenkosten: 192,00 Euro
- davon umlagefähig: 124,97 Euro

Número da propriedade: 26311056 - 18439 Stralsund

Tudo sobre a localização

Stralsund besticht als mittelgroße Hansestadt mit rund 58.000 Einwohnern durch seine stabile, konservative Bevölkerungsstruktur und eine solide wirtschaftliche Basis, die insbesondere von den maritimen Branchen, dem Schiffbau sowie dem öffentlichen Sektor getragen wird. Die Stadt überzeugt mit einer umfassenden Infrastruktur, die eine hochwertige medizinische Versorgung, vielfältige Bildungsangebote und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung umfasst. Als „Tor zur Insel Rügen“ bietet Stralsund nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch langfristige Wohnstabilität, was den Immobilienmarkt für konservative Anleger besonders interessant macht. Die moderaten Preisniveaus und die nachhaltige Nachfrage gewährleisten ein ausgewogenes Verhältnis von Wertbeständigkeit und moderatem Wertsteigerungspotenzial.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: In nur einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle Gartenstraße, weitere Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten an der Hafenstraße und am Schwarze Kuppe P+R verfügbar. Der Bahnhof Stralsund Rügendamm ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, der Hauptbahnhof Stralsund in rund 17 Minuten, was eine optimale Erreichbarkeit sowohl regional als auch überregional garantiert.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Supermärkte wie REWE und Netto Marken-Discount sind innerhalb von drei bis fünf Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Die medizinische Infrastruktur ist mit mehreren Apotheken und Fachärzten in einem Umkreis von maximal zwölf Gehminuten hervorragend aufgestellt, ergänzt durch das nahegelegene HELIOS Hanseklinikum, das in rund 34 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen, Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, ebenso wie kulturelle Highlights wie das Theater und das CineStar-Kino, die in etwa zehn Gehminuten erreichbar sind.

Diese Kombination aus stabiler Wirtschaft, solider Infrastruktur und attraktiven Nahversorgungs- und Freizeitangeboten macht Stralsund zu einem Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Für den anspruchsvollen Investor bietet die Stadt ein ausgewogenes Marktumfeld mit verlässlicher Nachfrage und langfristiger Perspektive – eine Investition in Lebensqualität und Werterhalt zugleich.

Número da propriedade: 26311056 - 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: 26311056 - 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com