

Stralsund

# Gepflegte Wohnung im Herzen der Altstadt Stralsunds

Objektnummer: 25311042



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25311042                 |
| Wohnfläche   | ca. 49,21 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                        |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1952                     |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 149.000 EUR                                                                |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2005                                                                       |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                          |

Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 106.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 12.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1952              |

Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



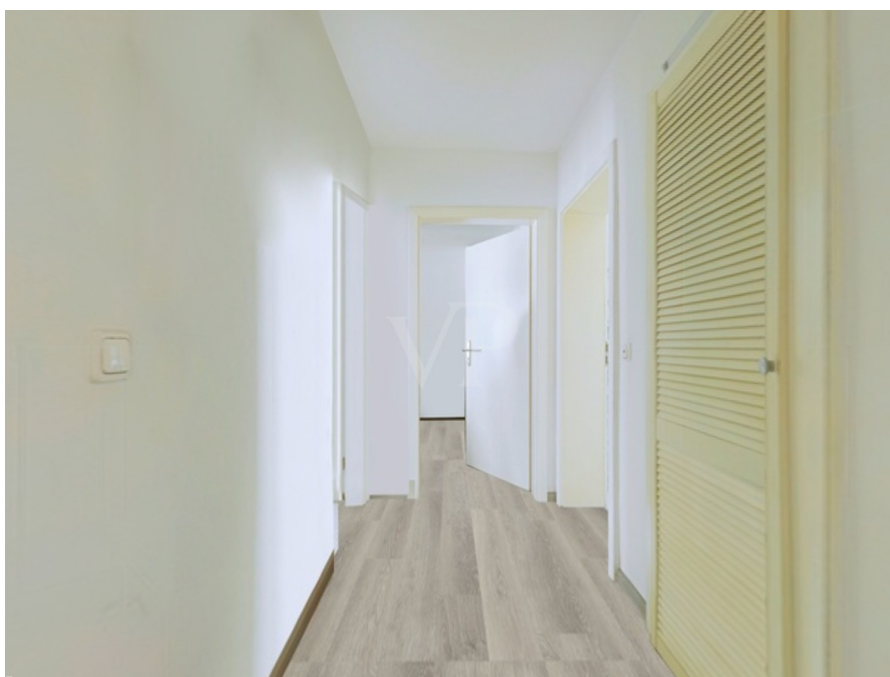
Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund**

## Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1952 erbaut und zwischenzeitlich umfassend modernisiert wurde. Die letzte umfassende Kernsanierung erfolgte im Jahr 2005, wodurch das Objekt den heutigen Wohnstandards entspricht. Die Immobilie besticht durch eine Wohnfläche von ca. 49,21 m², verteilt auf zwei großzügige Zimmer. Mit einem Schlafzimmer und einem Badezimmer bietet die Wohnung eine ideale Größe für Singles oder Paare.

Das helle und freundliche Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, während das geräumige Wohnzimmer genügend Platz für eine gemütliche Sitzlandschaft sowie einen Essbereich bietet. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und einem Fenster ausgestattet, was für angenehme Lichtverhältnisse und eine natürliche Belüftung sorgt.

Die Wohnung ist Teil eines Objektes, das Mitte der 2000er Jahre einer Kernsanierung unterzogen wurde, wodurch sowohl die ästhetischen als auch die technischen Aspekte modernisiert wurden. Im Jahr 2024 wurden zusätzliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt: Eine neue Zentralheizung wurde eingebaut, die bereits vorhandene Heizungsanlage von 2005 wurde grundlegend überholt. Zudem erhielt die Fassade des Hauses einen neuen Anstrich, und die Haupteingangstür wurde saniert, was die Immobilie optisch und energetisch zusätzlich aufwertet.

Ein wesentliches Merkmal dieser Wohnung ist das Sondernutzungsrecht für einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und zu einem organisierten Wohnumfeld beiträgt.

Des Weiteren steht ein gemeinschaftlicher Garten zur Verfügung, der von allen Hausbewohnern mit genutzt werden kann. Diese Fläche bietet Platz für Freizeitaktivitäten im Freien und ermöglicht Erholung im Grünen direkt vor der Haustür.

Zusammengefasst handelt es sich bei dieser Wohnung um ein gepflegtes und gut ausgestattetes Zuhause in einem modernisierten Gebäude. Die Kombination aus funktionalem Grundriss, guter Ausstattung und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten schafft ein komfortables Wohnambiente. Die bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, sowie die Einbindung in ein ruhiges, aber gut angebundenes Wohnumfeld erhöht den Reiz dieser Immobilie für potenzielle Interessenten. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und bietet damit eine ideale Option für alle, die auf der Suche nach einem kompakten, aber komfortablen Zuhause sind. Eine Besichtigung vor Ort empfiehlt sich, um einen umfassenden Eindruck von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie zu gewinnen.

Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Ausstattung und Details

Merkmale der Wohnung und des Mehrfamilienhauses:

- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- großzügige Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Garten zur Mitbenutzung
- Stellplätze über Anwohnerparkausweis an der Straße
- November 2024 neue Zentralheizung eingebaut
- 2024 Hausfassade neu gestrichen
- 2024 Haupteingangstür saniert
- 2005 Kernsanierung der kompletten Immobilie

Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich direkt in der Altstadt und ist nur wenige Meter vom Alten Markt entfernt. Sämtliche Restaurants, Hotels, historische Gebäude sowie die Kirche Sankt Nikolai machen den Alten Markt zu einem der Aushängeschilder der Stadt. Die zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zählen zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Von hier ist ein Edeka zu Fuß zu erreichen, sodass die Nutzung eines Autos nicht notwendig ist.

Die Straße herunter ist eine Bushaltestation und zum Hauptbahnhof sind es ca. 15 min zu Fuß.

Ein echtes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Strelasund, welchen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden können.

Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Familien freuen sich außerdem auf Strandtage an der Ostsee oder entdeckungsreiche Wanderungen auf dem Walderlebnispfad Ummanz. Die zahlreichen Wasserwege und Seen bieten ideale Gelegenheiten für Kajak- oder Kanutouren. Auch die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25311042 - 18439 Stralsund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)