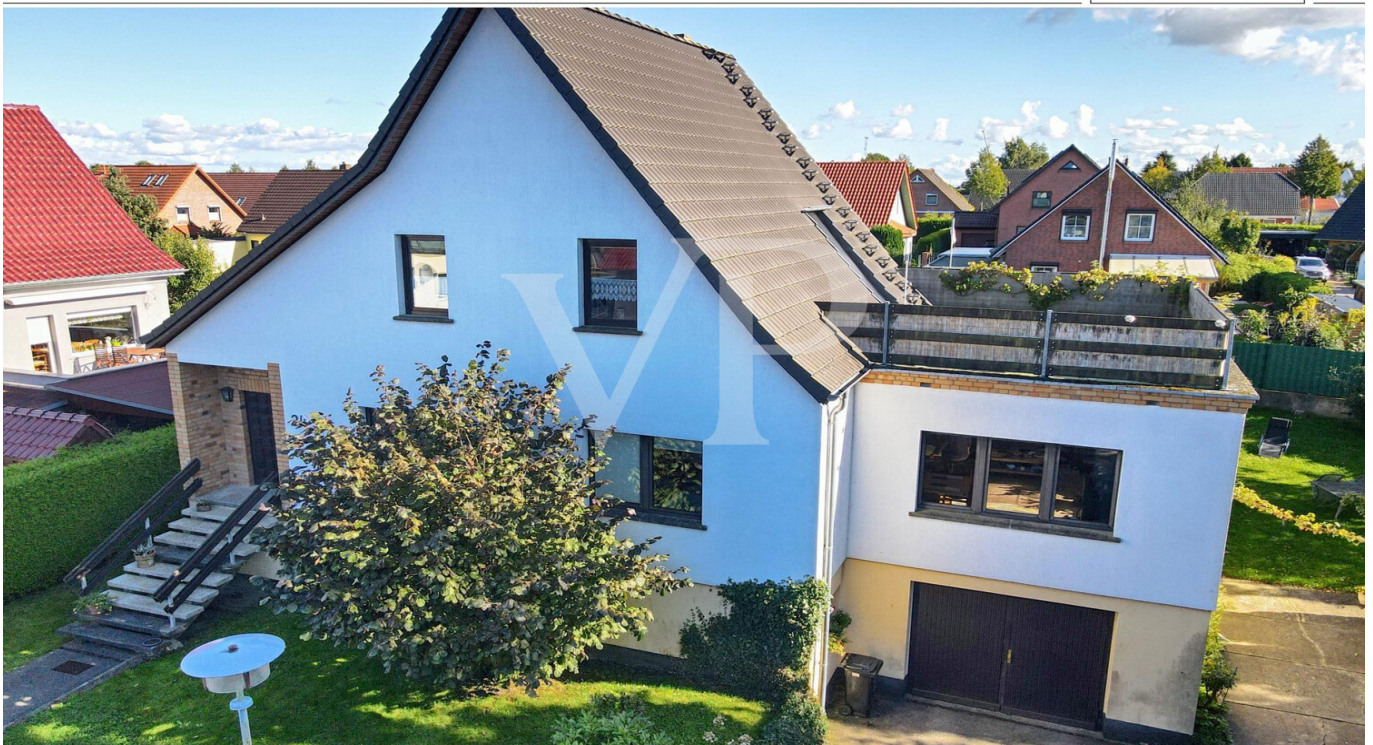


Stralsund

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Dachterrasse und Vollkeller in der Hansestadt Stralsund

Número de propiedad: 25311076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 435.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 557 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25311076                                       |
| Superficie habitable | ca. 142 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1980                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                        |                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 435.000 EUR                                                                    |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                               |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                        |
| Método de construcción | Sólido                                                                         |
| Características        | WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Consumo de energía final                            | 180.90 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 06.10.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Fuente de energía                   | Aceite                         | Año de construcción según el certificado energético | 1980                   |

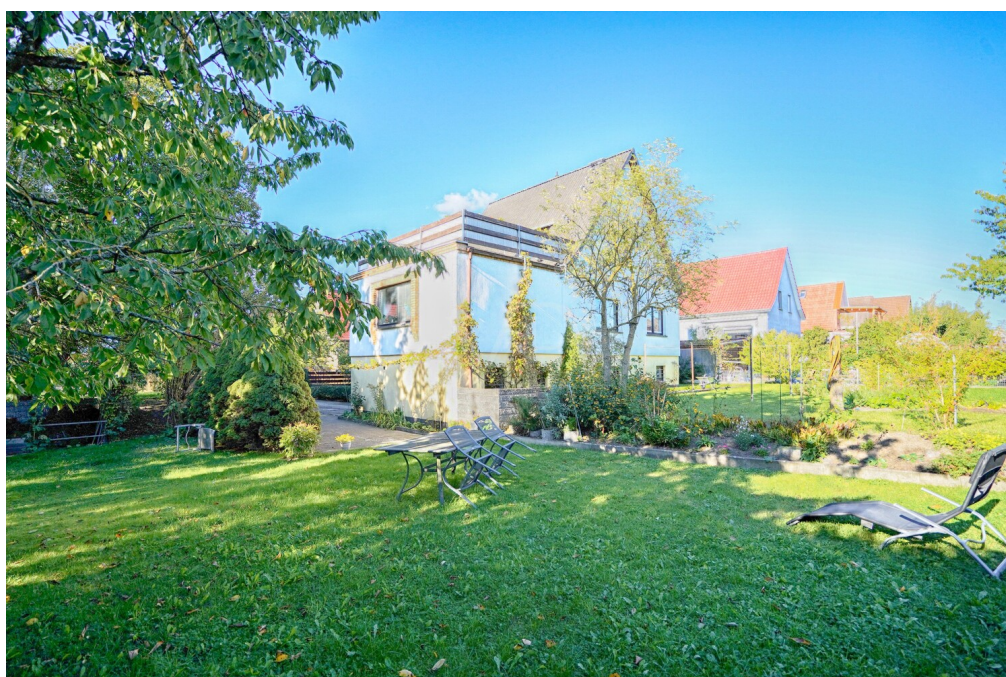
Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



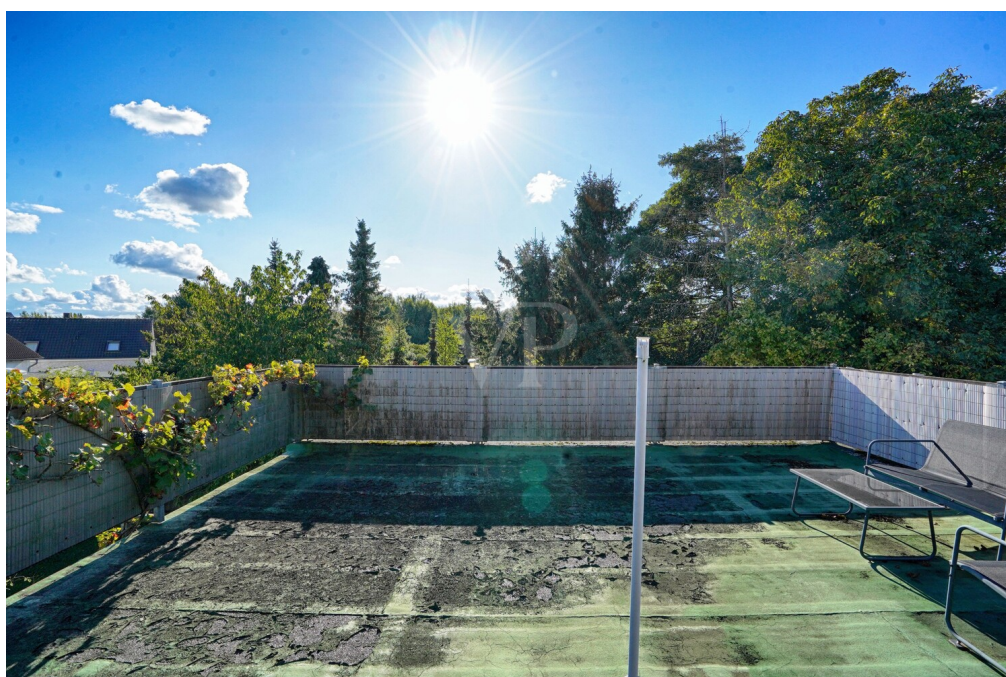
Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



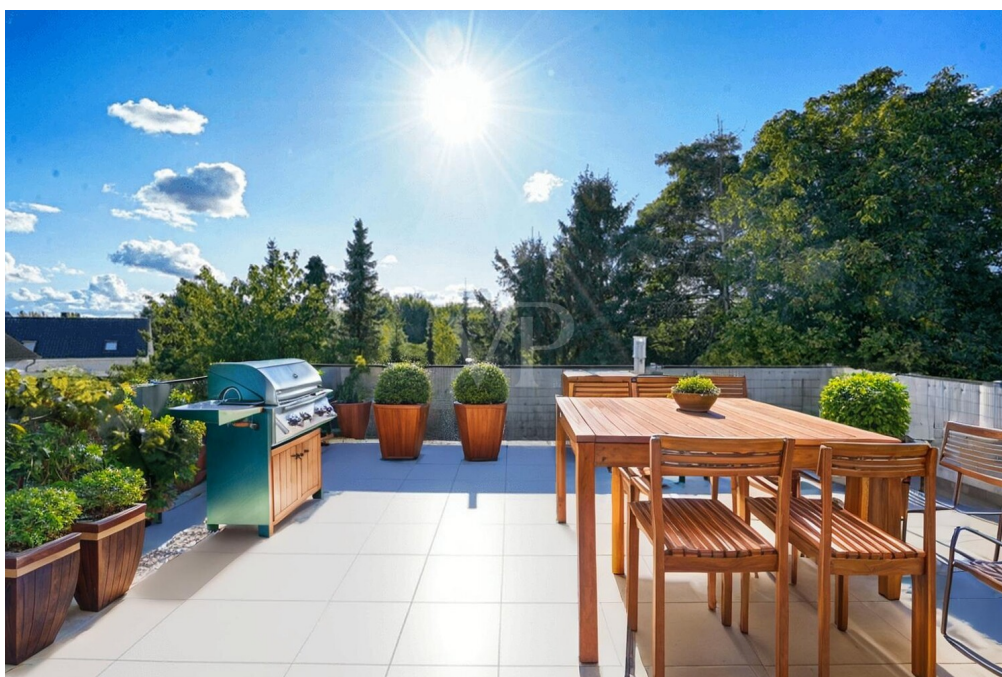
Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



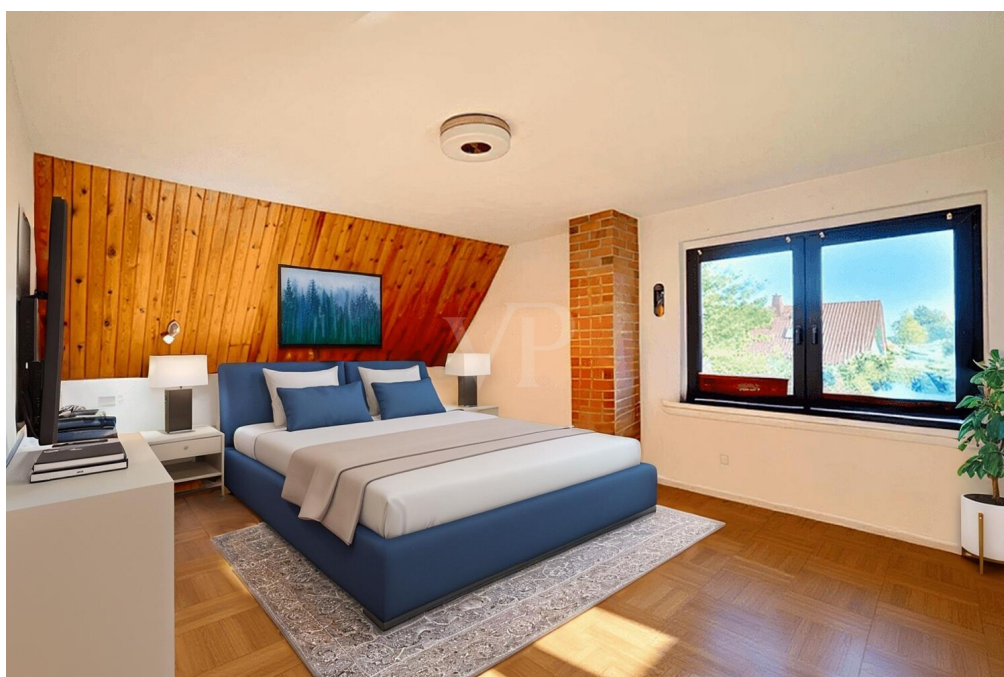
Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



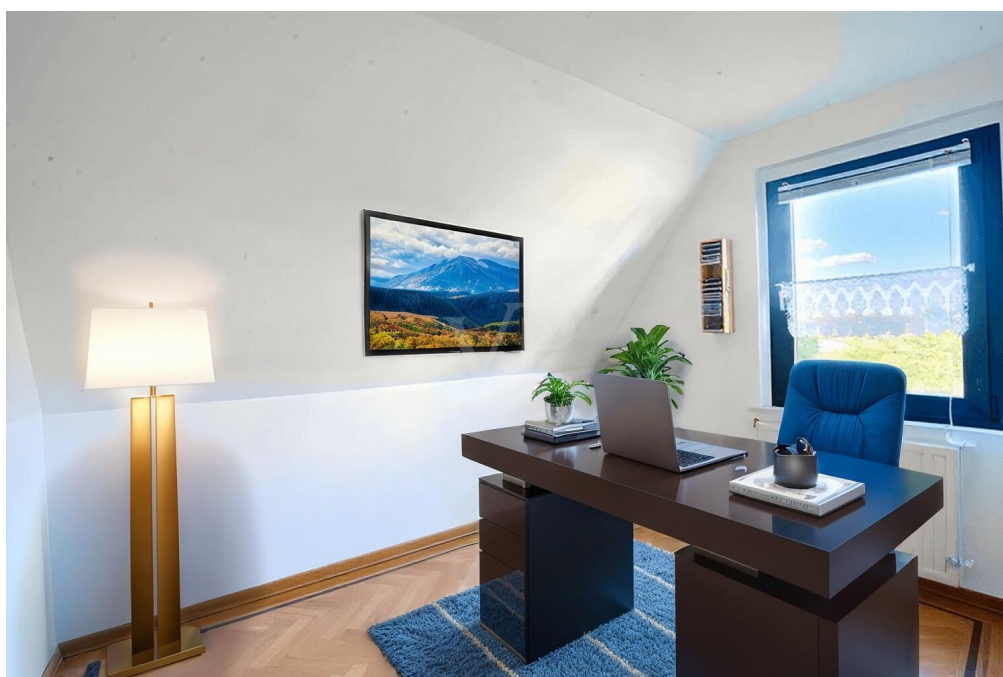
Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



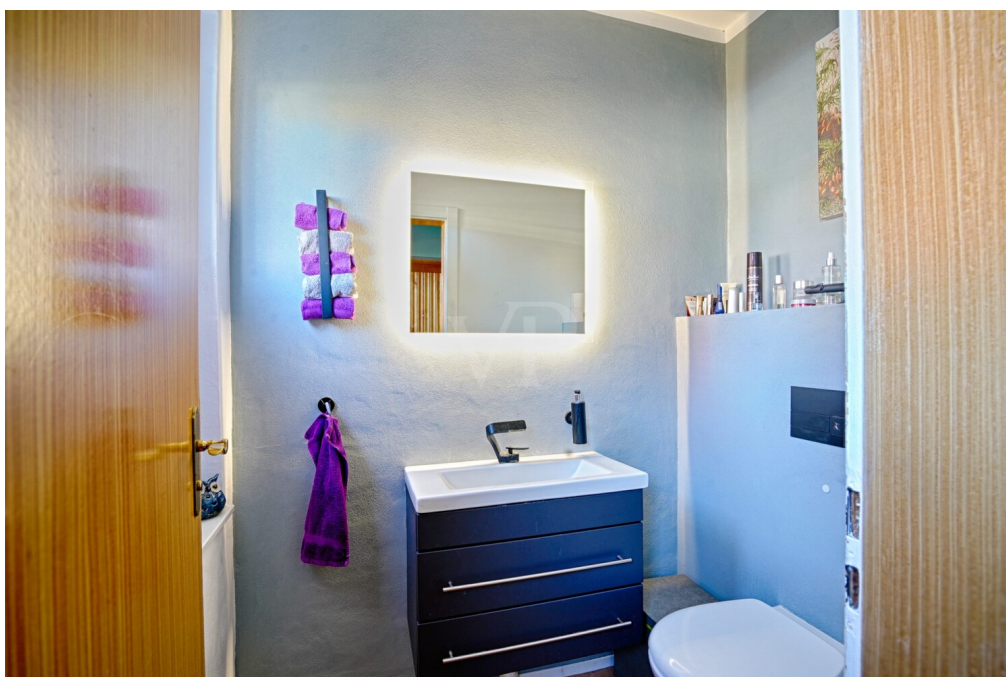
Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## La propiedad



Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet mit einer Wohnfläche von etwa 164 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von rund 540 m<sup>2</sup> ein attraktives Zuhause für Familien, Paare oder alle, die auf der Suche nach großzügigem Wohnraum sind. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt insgesamt über vier großzügig geschnittene Zimmer. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller, geräumiger Wohn- und Essbereich, der vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die großen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und einen angenehmen Blick in den gepflegten Garten. Direkt angrenzend befindet sich die separate, gut ausgestattete Küche, die ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum für Ihre Kochutensilien bereitstellt.

Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich ideal als Büro oder Gästezimmer. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich eines der zwei Bäder, ausgestattet mit Waschbecken und WC. Die Zentralheizung sorgt dabei in allen Räumen für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Im Obergeschoss befinden sich zwei komfortable Schlafzimmer, die viel Raum zur individuellen Gestaltung bieten. Das zweite, großzügige Badezimmer auf dieser Etage verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Doppelwaschbecken sowie ein WC. Dank der gut durchdachten Raumaufteilung findet jeder Bewohner ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten.

Der gepflegte Außenbereich ergänzt das Wohnangebot um ein weiteres Highlight: Die Dachterrasse lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen im Freien ein, während der Garten eine grüne Umgebung für Familienaktivitäten oder entspannte Stunden bereithält. Die Grundstücksgröße ermöglicht Gestaltungsfreiraum nach eigenen Wünschen.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind die hochwertigen Bodenbeläge, ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein großzügiger Keller. Die Fenster sind doppelt verglast und bieten guten Schallschutz sowie Wärmeisolierung. Für Ihr Fahrzeug stehen eine Tiefgarage und zusätzlich Stellplätze vor dem Haus bereit.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine angenehme Nachbarschaft.

Dieses bezugsfertige Einfamilienhaus eignet sich hervorragend für all jene, die Wert auf gehobene Wohnqualität, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ruhige, dennoch gut angebundene Lage legen. Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen

oder einen individuellen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## Detalles de los servicios

Besondere Merkmale:

- ruhige Lage
- Dachterrasse
- großes Panoramafenster
- offener Kamin
- Wärmepumpe für Warmwasser
- 2018 erneuerte Zentralheizung
- 2022 saniertes Gäste WC
- Teile der Außentreppe saniert
- 2010 erneuerter Fassadenanstrich
- Fußbodenheizung im Badezimmer im Dachgeschoss
- Tiefgarage mit Stellfläche für zwei Fahrzeuge

Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## Todo sobre la ubicación

Stralsund besticht durch seine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre, die von einer stabilen Infrastruktur getragen wird. Die Stadt vereint norddeutschen Charme mit moderner Lebensqualität und bietet eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsangeboten und Freizeitmöglichkeiten.

Dank der gut ausgebauten Verkehrsanbindung sind alle wichtigen Ziele schnell erreichbar, was den Alltag für Familien angenehm und stressfrei gestaltet. Die kontinuierlichen Investitionen in nachhaltige Stadtentwicklung und digitale Infrastruktur schaffen ein zukunftssicheres Umfeld, das besonders für Familien mit Blick auf langfristige Wohnqualität und Wertbeständigkeit von großem Vorteil ist.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsangeboten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten sind. Nur wenige Gehminuten entfernt laden gepflegte Spielplätze und Sportanlagen zu aktiver Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Für die Kleinsten befinden sich Kindergärten wie das „Lütt Matten“ in nur etwa 12 Minuten Fußweg, während Grund- und weiterführende Schulen wie die Regionale Schule „Hermann Burmeister“ in rund 14 Minuten erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine entspannte Organisation des Familienalltags. Die Nähe zu mehreren Apotheken und dem HELIOS Hansekllinikum Stralsund Krankenhaus West, das in etwa 21 Minuten zu Fuß erreichbar ist, sorgt für ein hohes Maß an Sicherheit und schnellen Zugang zu medizinischer Versorgung.

Einkaufsmöglichkeiten wie der NORMA-Supermarkt sind in nur 6 Minuten zu Fuß erreichbar, was den täglichen Bedarf unkompliziert abdeckt. Für die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stehen Buslinien an der Haltestelle „Kleiner Wiesenweg“ in nur 4 Minuten Fußweg zur Verfügung, und der Stralsunder Bahnhof ist in etwa 24 Minuten zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität garantiert.

Diese Lage bietet Familien ein harmonisches Umfeld, in dem Sicherheit, Bildung und Freizeit in idealer Balance stehen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und erfüllte Zukunft zu gestalten.

Número de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 180.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 de propiedad: 25311076 - 18437 Stralsund

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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