

Stralsund

# Einfamilienhaus in begehrter Lage Stralsunds

???????? ??: 25311021

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??: 275.000 EUR • ??: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??: 3 • ??: 489 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25311021 - 18437 Stralsund

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

?? ??? ??????

|                              |                                                                                |                           |                                                                                       |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????           | 25311021                                                                       | ????? ??????              | 275.000 EUR                                                                           |
| ???????????                  | ca. 110 m²                                                                     | ?????                     | ???????????                                                                           |
| ????? ??????                 | ?????????????? ?????                                                           |                           | ???????????????                                                                       |
| ?????????                    | 3                                                                              | ???????????               | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ???<br>?????????? | 2                                                                              |                           |                                                                                       |
| ??????????                   | 1                                                                              |                           |                                                                                       |
| ????? ????????????           | 1956                                                                           | ????????<br>????????????? | ???????                                                                               |
| ????? ????????????           | 2 x ???????????<br>????? ???????????,<br>1 x ??????, 1 x<br>????????? ???????? | ???????                   | ???????, WC<br>?????????????, ?????,<br>?????????????????<br>?????????                |

???????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                             |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 127.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 29.04.2035            | ??????????<br>??????????????<br>?????????????                               | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1956           |

???????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

?? ?????????



???????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

?? ????????



???????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

?? ????????



???????? ??????????: 25311021 - 18437 Stralsund

?? ?????????



???????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

?? ?????????



???????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

?? ????????



??????? ???????? : 25311021 - 18437 Stralsund

?? ????????



???????? ??: 25311021 - 18437 Stralsund

?? ???????



??????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

??? ?????? ??????????

**\*\*Einfamilienhaus mit viel Potenzial in begehrter Lage\*\*** Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1956 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 489 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit seinen insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmern, sowie einem Badezimmer und saniertem Gäste-WC, ermöglicht es komfortables Wohnen für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie weist eine individuelle Raumaufteilung auf. Der großzügige Wohnbereich besticht durch zahlreiche Fenster, welche für viel Lichteinfall sorgen. Dieser lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für neue Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die 1996 installiert und deren Herd 2012 ersetzt wurde. Diese bietet genügend Stauraum und Arbeitsflächen für Ihre kulinarischen Abenteuer. Besonderen Wert wurde in den vergangenen Jahren auf Modernisierungen und Sanierungen gelegt, welche die Immobilie sowohl funktional als auch ästhetisch aufwerten. Dieses Einfamilienhaus verbindet den Charme der 1950er-Jahre mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Gestaltungswünsche. Aufgrund der umfassenden Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, welcher mittlerweile nicht mehr zeitgemäß ist. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Immobilienbüro jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Immobilie kennenzulernen und lassen Sie sich von ihren Vorzügen überzeugen.

??????? ????????: 25311021 - 18437 Stralsund

??????????????? ??? ?????????

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 1990 Gaskessel eingebaut
- ca. 1992 Fenster im Erd- und Dachgeschoss eingebaut
- ca. 2000 Kellerfenster eingebaut
- ca. 1996 Wasserleitungen im Dachgeschoss verlegt
- ca. 2010 Wasserleitungen im Erdgeschoss verlegt
- ca. 1996 Einbauküche eingebaut/ Herd 2012 ersetzt
- ca. 1996 Bad komplett saniert
- ca. 1996 Fußböden verlegt
- ca. 1996 Kupferleitungen verlegt
- ca. 1998 Innentüren eingebaut
- ca. 2015 Sicherheitstür im Keller eingebaut
- ca. 2002 Dach saniert (Balken und Lattung verlegt, Dachdeckung erneuert)
- ca. 2002 Außenputz angebracht
- ca. 2010 Gäste-WC saniert

??????? ???????: 25311021 - 18437 Stralsund

??? ??? ??? ??????????

Das Grundstück befindet sich am südwestlichem Stadtrand der Hansestadt Stralsund. Es liegt in einer ruhig gelegenen Straße mit sehr guter Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem Auto ist die historische Altstadt, der Hafen oder der Bahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung. Im direkten Umfeld befindet sich ein Norma-, Netto-, Lidl- sowie REWE Markt. Auch für den Nachwuchs ist gesorgt. Sowohl Grund- und Realschule sind schnell mit dem Fahrrad erreicht. Die Hansestadt Stralsund liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. 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.

??????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 127.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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.

??????? ?????????: 25311021 - 18437 Stralsund

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: stralsund@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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