

Stralsund

# Renovierte 1-Zimmer-Wohnung in der historischen Altstadt Stralsunds

Objektnummer: 23311049-7



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 35,96 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

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

Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick

Objektnummer	23311049-7
Wohnfläche	ca. 35,96 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1953

Kaufpreis	125.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.05.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht diese gepflegte Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1953. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 35,96 m<sup>2</sup> und verfügt über ein großzügiges Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Wanne. Die Wohnung wurde erst kürzlich renoviert und auf einen sehr guten Zustand gebracht. Zu den Arbeiten hört der Einbau eines modernen Vinylbodens im Flur und Zimmer, der durch die frisch geweißten Wände bestens zur Geltung kommt. Ebenfalls wurden die Holzfenster aufgearbeitet, ein neues WC im Bad eingesetzt und zum Abschluss die gesamte Wohnung so gereinigt, dass Sie sofort einziehen können. Auch hervorzuheben ist die Kernsanierung des gesamten Gebäudes im Jahr 1997, wodurch die gesamte Immobilie in einem guten Zustand ist. Der nachträgliche Dachausbau inklusive Sanierung der Dachfläche sowie der Einbau einer neuen Gasheizung erhöhen den Wert der Immobilie nachhaltig. Die denkmalgeschützte Fassade ist ein weiteres Highlight und unterstreicht die Immobilie inmitten der historischen Altstadt Stralsunds. Die Fußböden in Bad und Dusche sind mit Fliesen ausgestattet. Selbst das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet, wodurch die Wohnung durchgehend lichtdurchflutet wird. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über die Gas-Zentralheizung im Keller. Zusätzlich sind elektrische Heizkostenverteiler vorhanden, die für eine gerechte Verteilung der Heizkosten sorgen. Ein Internetzugang sowie Fernsehen läuft über Kabelanschluss. Im Keller des Hauses befindet sich ein Trockenraum, der den Bewohnern zur Verfügung steht. Des Weiteren gehört zu der Immobilie ein eigener Kellerraum als Sondernutzungsrecht. Für Fahrräder gibt es eine überdachte Fahrradabstellanlage auf dem Hof und für einen bequemen Umzug oder schwere Einkäufe ist eine Ladezone vor dem Haus. In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Parkhaus, welches dauerhaft geöffnet ist. Der Grundriss der Wohnung ist durch die gut durchdachte Raumgestaltung optimal verwendet worden. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Ausstattung und Details

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 1997 Kernsanierung des gesamten Gebäudes
- ca. 2012 Dach vollständig saniert
- ca. 2019 neue Gasheizung eingebaut
- 2024 vollständig renoviert und instandgehalten

Besonderheiten, Ausstattungsmerkmale:

- Bad mit Fenster
- Gas-Zentralheizung im Keller
- elektrische Heizkostenverteiler
- Fernsehanschluss sowie Internet über Kabel
- Trockenraum im Keller
- eigener Kellerraum als Sondernutzungsrecht
- Wäscheplatz und überdachte Fahrradabstellanlage auf dem Hof
- Ladezone für den Umzug oder schweren Einkauf vor dem Haus
- Parkhaus in fußläufiger Entfernung
- optimale Grundrissgestaltung
- denkmalgeschützte Fassade



Objektnummer: 23311049-7 - 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: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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 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.

Objektnummer: 23311049-7 - 18439 Stralsund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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