Stralsund

Ruhig gelegenes Architektenhaus inmitten der Altstadt mit traumhaften Ausblick von der Dachterrasse

Objektnummer: 25311090



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 309.54 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 117 m²

Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

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

Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	25311090
Wohnfläche	ca. 309.54 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	6
Baujahr	1800

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	87.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.08.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1800

Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

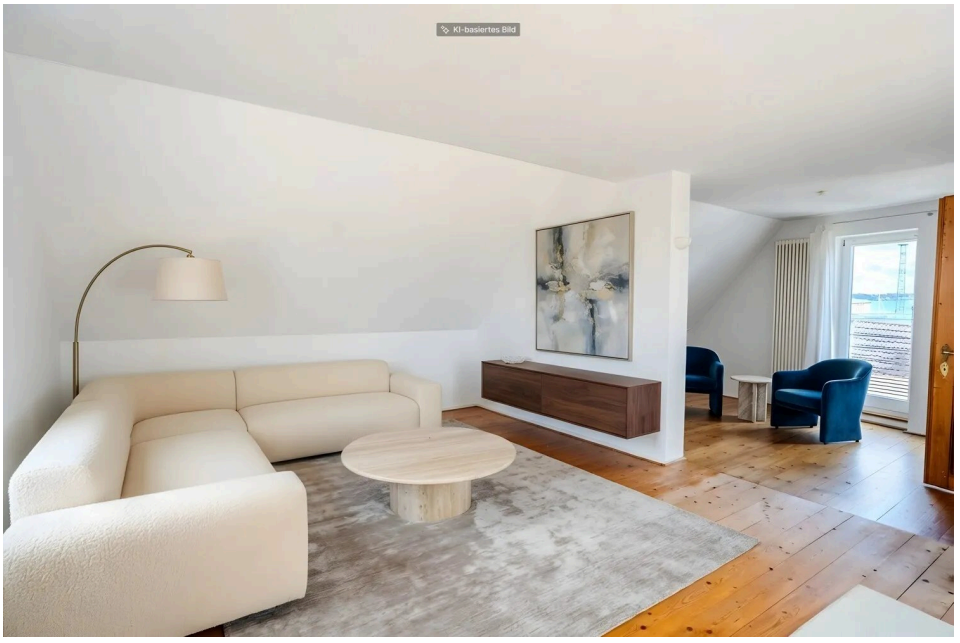




Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

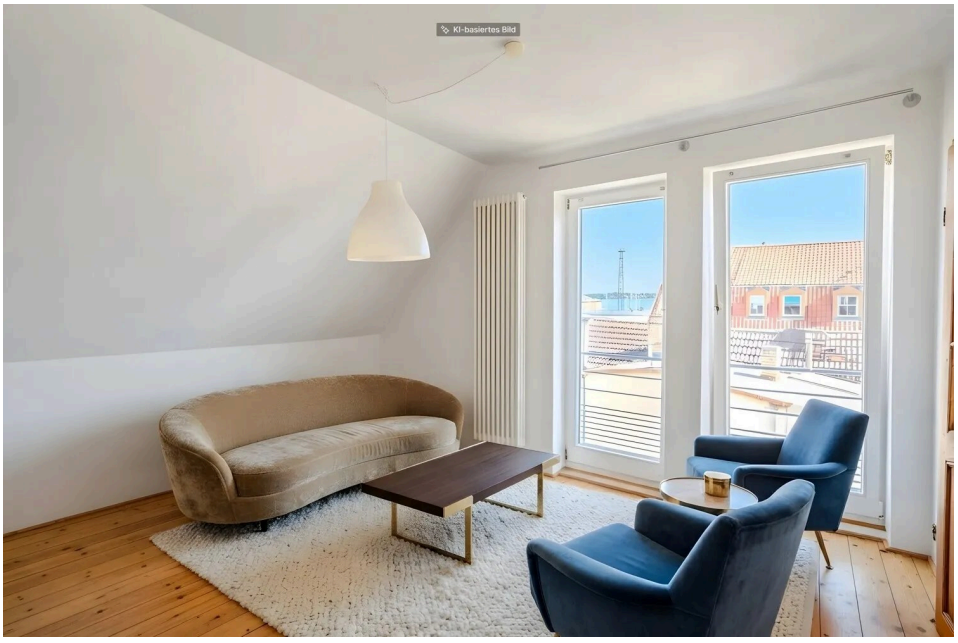




Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

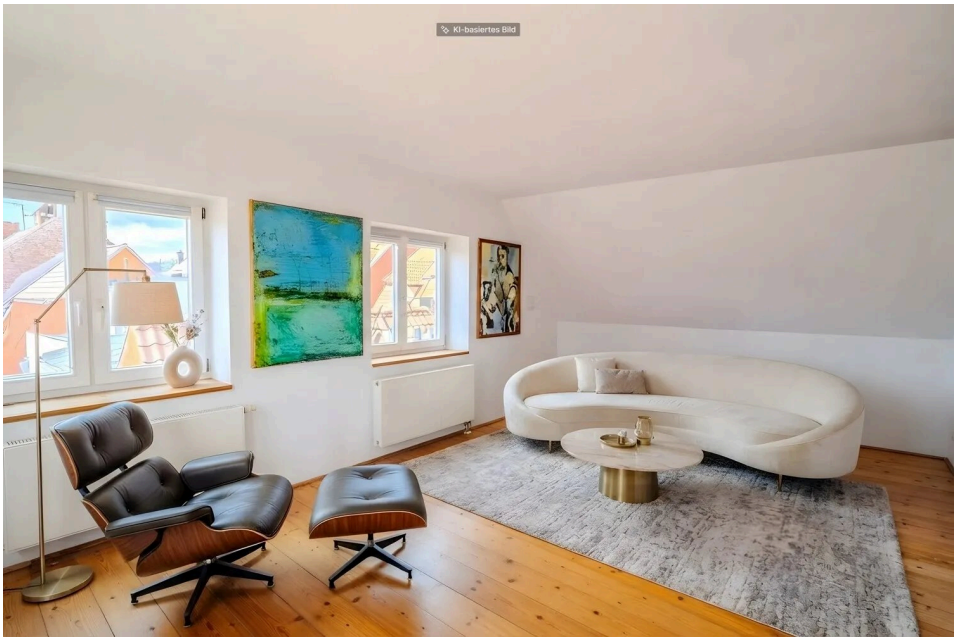
Die Immobilie





Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

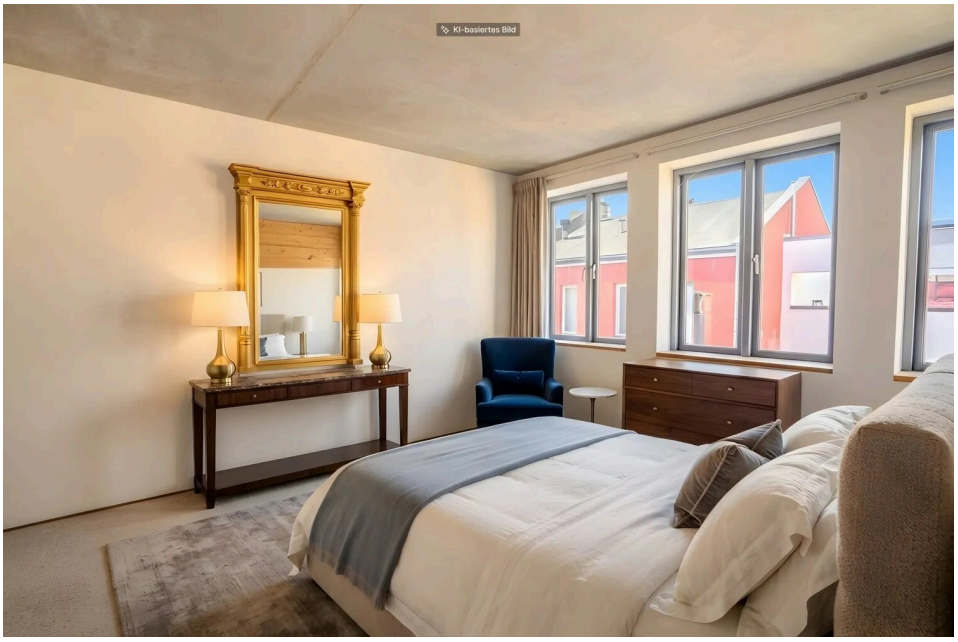
Die Immobilie





Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

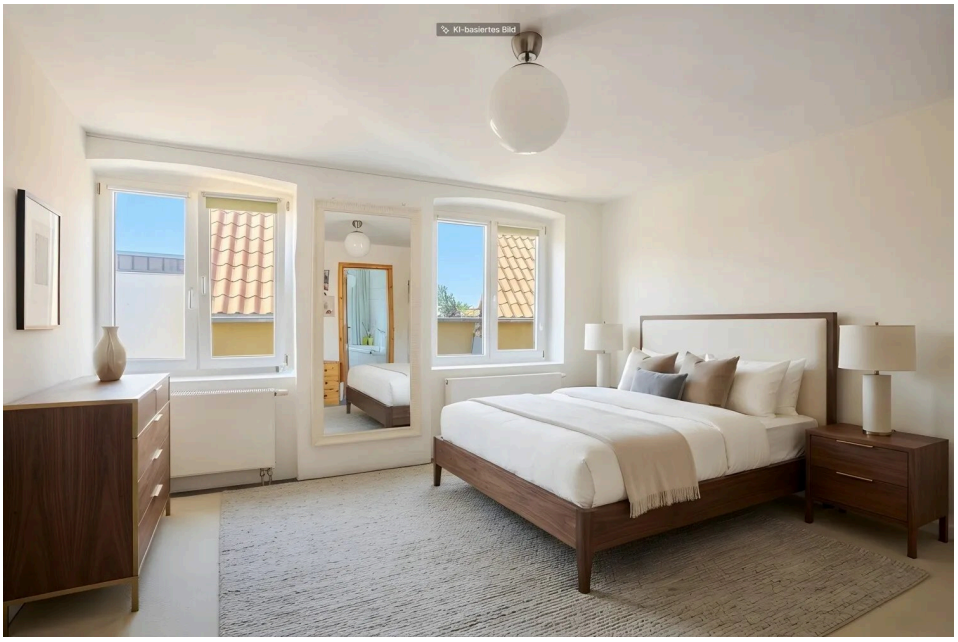
Die Immobilie

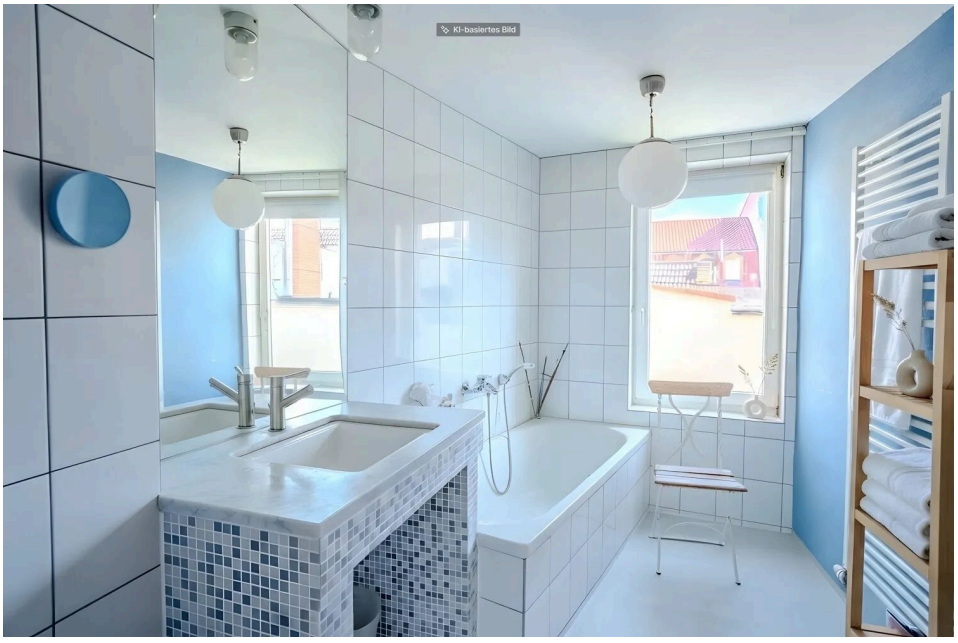




Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Über zwei Jahrhunderte Geschichte trennen den Altbau (ca. 1800) und den Neubau (ca. 2013), welche passend in zeitgenössischer Architektur zu einem Haus verschmolzen.
Derzeit beherbergt die Immobilie 5 Wohneinheiten, welche flexibel nutzbar sind.
In einer ruhigen Seitenstraße von Stralsund gelegen, öffnet sich hinter der Tür aus dem Jugendstil eine Welt, die Historie und Moderne mit seltener Sorgfalt verschmelzen lässt. Die denkmalgeschützten Elemente erzählen von vergangenen Zeiten: Das Treppengeländer im Erdgeschoss stammt aus der Mitte des 18. Jahrhunderts, die doppelflügige Tür zur Küche aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Mit der umfassenden Sanierung um die Jahrtausendwende und dem Neubau des Dachstuhls entstand ein stimmiges Ensemble, das 2014 mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet wurde.

Großzügige 309 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf sieben Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer und sechs Bäder. Die Räume variieren in ihrer Atmosphäre: Im Neubau sorgen dänische Holzfenster für ein Lichtspiel, das den Tag begleitet und durch die großen Fensterfronten den Blick ins Freie einlädt. Ein Zimmer fasziniert mit Sichtbeton an der Decke und verleiht dem Haus einen Hauch urbanen, industriellen Flairs. Die hochwertige Einbauküche bildet das Herzstück des 1. Obergeschosses und wird durch die historischen Türen in ihrer Wirkung unterstrichen. Beim Kochen spürt man das Zusammenspiel aus traditionellen Elementen und moderner Baukunst an jedem Handgriff.

Der Spitzboden dient als praktische Abstellfläche, während die oberen Etagen mit besonderem Ausblick punkten. Vom Dachgeschoss schweift der Blick auf den Strelasund, der die Stadt Stralsund prägt. Auf der Dachterrasse eröffnet sich ein Panorama, das den gesamten Horizont umfasst, ein 360 Grad-Blick über die Dächer der Stadt unter dauerhafter Sonneneinstrahlung, welcher die Vorzüge dieses Angebots abrundet.
Das Haus wurde mit Blick auf künftige Anforderungen geplant: Ein Fahrstuhl kann nachgerüstet werden, die bautechnischen Voraussetzungen sind bedacht. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Jahreszeiten und unterstreicht den gepflegten Eindruck, den das gesamte Anwesen hinterlässt.

Wer dieses Haus betritt, spürt sofort die durchdachte Architektur, welche für flexible Nutzungsmöglichkeiten ausgelegt ist. Hier haben sich alte Mauern mit moderner Baukunst auf Augenhöhe begegnet. Werden Sie Teil der Geschichte des Hauses und melden Sie sich bei uns.

Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Merkmale der Immobilie:
- Auszeichnung mit dem Bauherrenpreis 2014
- Verschmelzung einer denkmalgeschützten Immobilie mit einem Neubau
- derzeit bestehend aus 5 Wohneinheiten
- Baujahr Altbau: ca. 1800 / Baujahr Neubau: ca. 2013 Fertigstellung
- traumhafte Dachterrasse mit 360 Grad-Blick über Stralsund
- in ruhig gelegener Seitenstraße positioniert
- potenzieller Einbau eines Fahrstuhls wurde bedacht und ist nachträglich möglich
- Wasserblick vom Dachgeschoss des Hauses
- Eingangstür aus dem Jugendzeitalter
- große Fensterfronten im Neubau (dänische Holzfenster)
- Treppengeländer im Erdgeschoss aus ca. 1756
- hochwertige Einbauküche im Preis enthalten
- doppelflügige Eingangstür zur Küche aus ca. 1850
- ein Zimmer mit Sichtbeton an der Decke (industrieller Stil)
- Spitzboden als Abstellfläche
- ca. 2000/2001 Kernsanierung der denkmalgeschützten Immobilie
- Dachstuhl wurde komplett neu gebaut

Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich inmitten der historischen Altstadt Stralsunds in einer ruhigen Nebenstraße. Den Strelasund können Sie sogar aus dem Dachgeschoss sehen und von der Dachterrasse haben Sie den Blick auf alle großen Kirchen der Stadt.

Stralsund, die charmante Hansestadt an der Ostseeküste, besticht durch ihre ausgewogene Kombination aus historischer Bedeutung und moderner Lebensqualität. Als Verwaltungssitz mit einer funktionierenden Infrastruktur überzeugt Stralsund durch eine angenehme Balance aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung, was das tägliche Leben bereichert und langfristige Perspektiven schafft.
Im Herzen der Stadt finden Familien ein lebendiges Umfeld, das durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine herzliche Gemeinschaft geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Spielplätzen lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während kulturelle Angebote wie das Theater oder der Filmclub BLENDWERK spannende Erlebnisse für Groß und Klein bereithalten. Die fußläufig erreichbaren Grünflächen bieten Raum für Erholung und gemeinsames Spielen, was besonders für Kinder und Eltern gleichermaßen wertvoll ist.

Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal: Mehrere Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter die renommierte Gerhart Hauptmann Schule und das Schulzentrum am Sund, sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Kindergartenplätze, wie der Kindergarten Knieperdamm, sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag erleichtert und kurze Wege garantiert. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, etwa die Baltic-Apotheke und die Ratsapotheke, optimal gewährleistet. Auch das HELIOS Hanseklinikum ist in kurzer Zeit erreichbar, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA und Netto Marken-Discount sind ebenfalls nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, sodass der tägliche Bedarf unkompliziert gedeckt werden kann.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie „Ozeaneum“ in nur zwei Minuten Fußweg, ermöglicht eine stressfreie Mobilität innerhalb Stralsunds und darüber hinaus. Auch der Hauptbahnhof ist in etwa 16 Minuten zu Fuß erreichbar und eröffnet vielfältige Reisemöglichkeiten.

Diese Kombination aus sicherer, familienfreundlicher Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Stralsund zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsorientierte Lebensgestaltung legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

Objektnummer: 25311090 - 18439 Stralsund

Sonstige Angaben

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: 25311090 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com