Stralsund

# Einzigartige 1-Raum-Wohnung mit französischem Balkon in zentraler Lage Stralsunds

*Objektnummer: 26311033*




KAUFPREIS: 150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46.01 $m^2$ • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund


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

Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26311033 |
| Wohnfläche | ca. 46.01 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1900 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 150.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuerung | Gas | | |

Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Die Immobilie





Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Die Immobilie





Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Die Immobilie





Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Die Immobilie





Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Ein erster Eindruck

Diese rund 46,01 m² große Etagenwohnung präsentiert sich als ansprechendes Zuhause in einer sehr zentralen Lage der historischen Altstadt von Stralsund. Die Immobilie befindet sich auf einem Eckgrundstück zwischen dem Strelasund und dem Neuen Markt – eine Lage, die vielfältige urbanen Annehmlichkeiten mit kurzen Wegen zu kulturellen sowie alltäglichen Zielen verbindet. Besonders hervorzuheben ist die erhöhte Belichtung des Objekts durch die Ecklage, die für ein freundliches Raumgefühl sorgt. Das denkmalgeschützte Gebäude stammt aus der Gründerzeit und benennt sich durch klassische Elemente an Fassade und Treppenhaus, die den Charme dieser Bauepoche widerspiegeln. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gehört ein Innenhof mit einer Grünanlage, Fahrradständern und einer praktischen Müllaufbewahrung. Ein separater Zugang führt direkt in diesen Innenhof und vermittelt den Bewohnern ein angenehmes Wohngefühl abseits des alltäglichen Stadttreibens. Für zusätzlichen Stauraum steht im Vollkeller ein eigener Abstellbereich zur Verfügung. Beim Betreten der Wohnung fällt auf, wie viel Tageslicht die Räume erhalten. Besonders das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ein weiteres herausragendes Merkmal ist der französische Balkon zur Straßenseite, der als Rarität in Stralsund gilt und zusätzliche Lebensqualität schafft. Die Wohnung verfügt über einen praktischen Zuschnitt mit einem großen Zimmer für Wohnen und Schlafen, einer separaten Küche sowie einem innenliegenden Badezimmer, das mit einer Wanne ausgestattet ist. Im Jahr 2026 wurden in der Küche moderne Steinzeugfliesen verlegt, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch ästhetisch ansprechend sind. Neue Innentüren, ebenfalls im Jahr 2026 eingebaut, ergänzen den gepflegten Eindruck und sorgen für einen zeitgemäßen Standard. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die eine effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen garantiert. Der Gesamtzustand der Wohnung und des Hauses präsentiert sich gepflegt, sodass ohne größeren Aufwand ein Einzug oder eine Vermietung möglich ist. So profitieren die zukünftigen Bewohner dieser Etagenwohnung von einer optimalen Verbindung zwischen historischem Flair und modernen Ausstattungsstandards. Dank der besonderen Lage in der Altstadt, der einladenden Wohnatmosphäre und der sorgfältig erhaltenen sowie teilweise erneuerten Ausstattung bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen in einem gewachsenen, historischen Umfeld zu genießen. Vereinbaren Sie gern einen Termin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:
Zur Lage:
- zentrale Lage in der Altstadt
- zwischen Strelasund und dem Neuen Markt gelegen
- Eckgrundstück für mehr Lichteinfall

Zur Gemeinschaft:
- separater Eingang zum Innenhof
- Innenhof mit gemeinschaftlicher Grünanlage, Fahrradständer und Müllaufbewahrung
- Vollkeller mit eigenem Abtstellbereich
- historische Elemente im Treppenhaus sowie an der Fassade
- Bauweise aus der Gründerzeit

Zur Wohnung:
- Wohnung zur Nord- und Westrichtung gelegen
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- 2026 moderne Steinzeugfliesen in der Küche verlegt
- 2026 Wände weiß gestrichen
- 2026 neue Innentüren eingebaut
- französischer Balkon zur Straßenseite (Rarität in Stralsund)
- innenliegendes Bad mit Wanne

Objektnummer: 26311033 - 18439 Stralsund

# Alles zum Standort

Stralsund besticht durch seine ausgewogene Verbindung von historischer Eleganz und moderner Infrastruktur, die besonders für anspruchsvolle Immobilienkäufer mit Fokus auf Komfort und Lebensqualität von großem Wert ist. Die Stadt bietet eine stabile Gesundheitsversorgung, ein gut ausgebautes Verkehrsnetz sowie eine ruhige, dennoch zentrale Lage, die ein entspanntes und sicheres Lebensumfeld schafft. Die Nähe zur Ostseeküste und die gepflegte Altstadt verleihen Stralsund einen unverwechselbaren Charme, der Ruhe und kulturelle Vielfalt harmonisch vereint.
Im Herzen Stralsunds finden Senioren ein besonders angenehmes Wohnumfeld, das durch seine überschaubare Größe und die gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen besticht. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Ozeaneum“ und „Wasserstraße“ ermöglichen eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während die Nähe zum Bahnhof Stralsund Rügendamm (15 Minuten zu Fuß) auch Fernreisen unkompliziert macht. Hier genießen Sie die Vorzüge einer Stadt, die Ruhe und Komfort mit urbaner Lebensqualität verbindet.
Die Gesundheitsversorgung in unmittelbarer Nähe ist hervorragend auf die Bedürfnisse abgestimmt: Apotheken wie die Baltic-Apotheke und Ratsapotheke sind in nur sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie verschiedene Fachärzte und Zahnärzte, die eine umfassende medizinische Betreuung garantieren. Das HELIOS Hanseklinikum Stralsund, nur etwa 25 Minuten zu Fuß entfernt, bietet zusätzlich eine erstklassige Krankenhausversorgung. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte wie EDEKA und Netto, die in rund sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind und ein bequemes Einkaufen ermöglichen.
Freizeit und Kultur bereichern das Leben in Stralsund auf angenehme Weise. Theater und Kino sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten ein vielfältiges Programm für entspannte Stunden. Zahlreiche Cafés und Restaurants laden zu genussvollen Momenten ein und schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Die Nähe zu gepflegten Grünanlagen und Sportmöglichkeiten rundet das Angebot ab und fördert eine aktive und gesunde Lebensweise.
Für Interessenten, die Wert auf ein sicheres, komfortables und gut angebundenes Wohnumfeld legen, präsentiert sich Stralsund als ein Ort, an dem Lebensqualität und Ruhe harmonisch zusammenfinden. Hier lässt sich der Lebensabend in einer gepflegten, freundlichen und gut versorgten Umgebung in vollen Zügen genießen.

Objektnummer: 26311033 - 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: 26311033 - 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