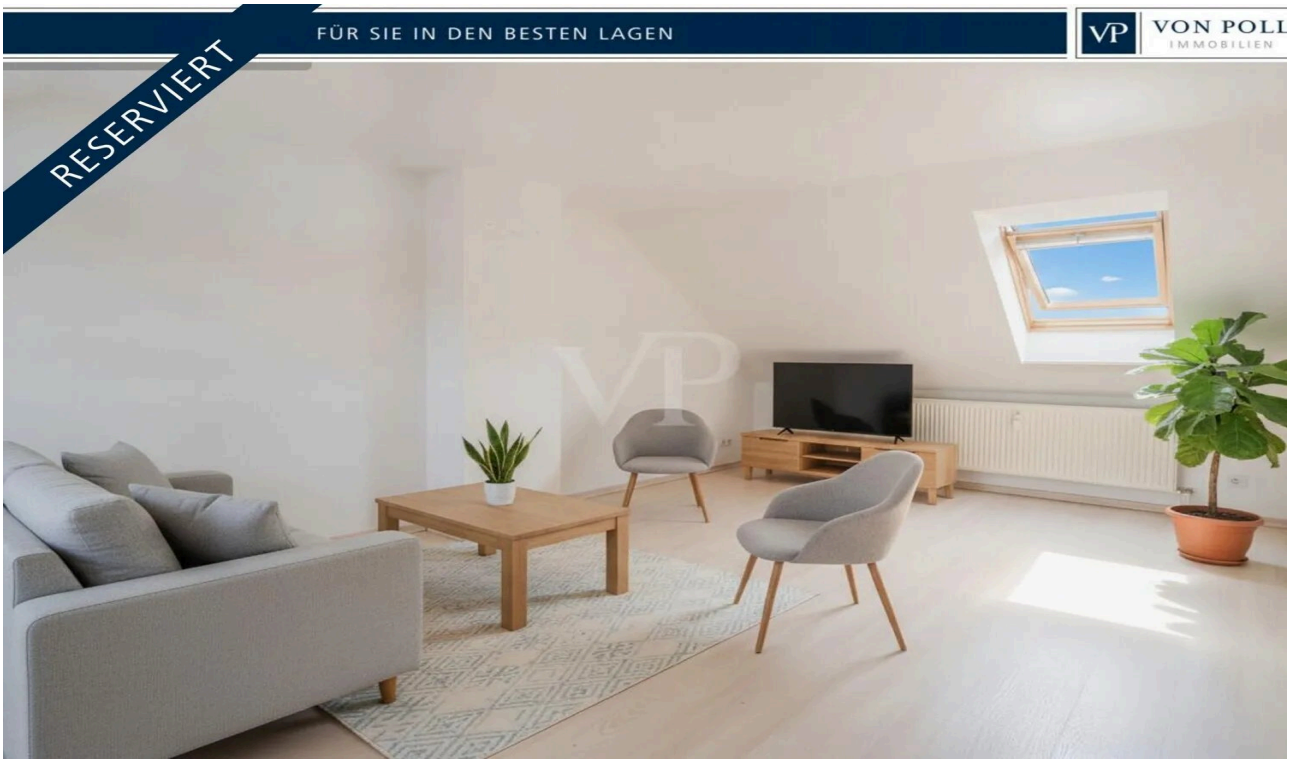
Stralsund

Kapitalanleger aufgepasst - Dachgeschosswohnung in beliebter Lage

Objektnummer: 26311053



KAUFPREIS: 79.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 33 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

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

Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311053
Wohnfläche	ca. 33 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Kaufpreis	79.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	73.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Die Immobilie



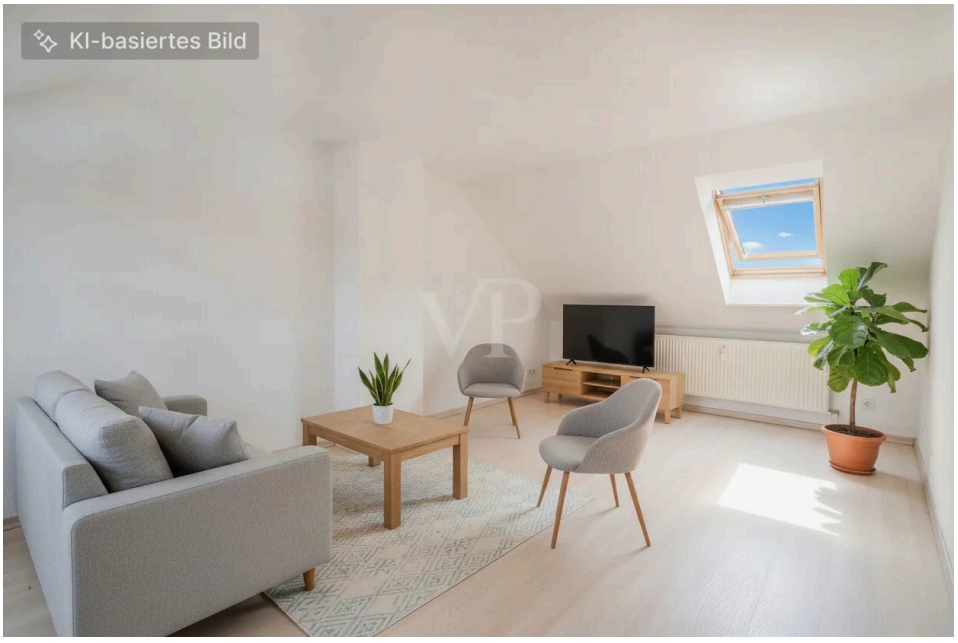
KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Aus Gründen der Privatsphäre des Mieters wurde auf originale Innenaufnahmen verzichtet. Die nachfolgenden Bilder zeigen KI generierte Möblierungen. Der Fußboden sowie der Grundriss ist original.

Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

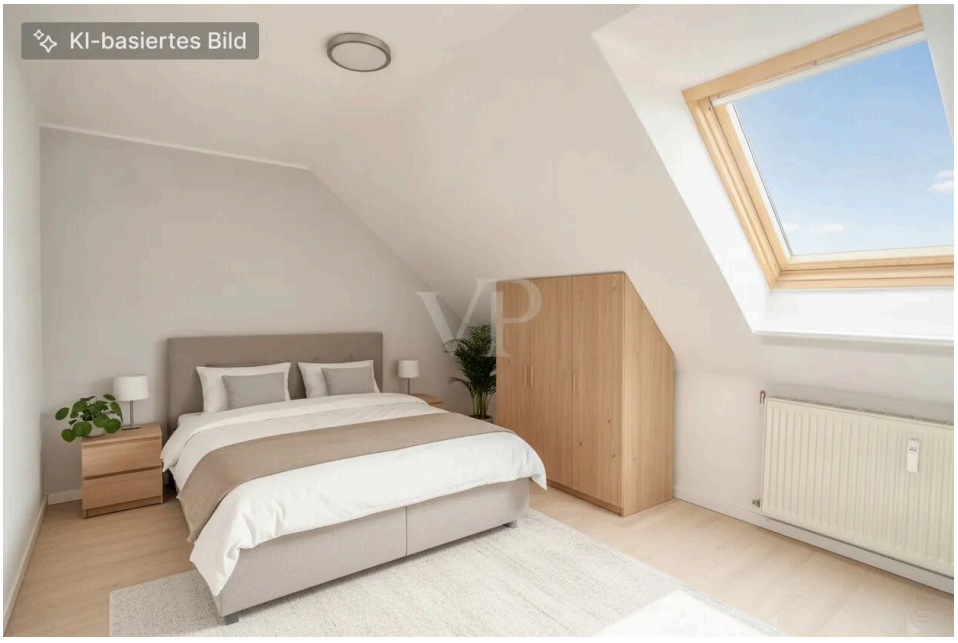




Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 33 m² befindet sich in einem im Jahr 1963 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und bietet Ihnen die Möglichkeit, in zentraler Lage von Stralsund zu investieren. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre Lage in einer ruhigen Seitenstraße bei gleichzeitig fußläufiger Anbindung an die historische Altstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, was sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter Komfort bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne ausgestattet. Als Bodenbeläge wurden sowohl Vinyl als auch Fliesen verwendet, was für eine angenehme und pflegeleichte Atmosphäre sorgt. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einer normalen Ausstattungsqualität und wurde durch die Mieterin stets in einem gepflegten Zustand erhalten.

Zur weiteren Nutzung steht ein Vollkeller mit eigenem Abstellbereich zur Verfügung. Auch die Gemeinschaftsflächen der Immobilie präsentieren sich gepflegt. Der Zugang zu den gemeinschaftlichen Bereichen ist ebenso wie die Pflege des Außenbereichs gut organisiert, was ein angenehmes Wohnumfeld garantiert.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, die für eine zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Die Wohnung befindet sich aktuell in einem vermieteten Zustand. Das Mietverhältnis besteht seit dem 15.08.2021. Die monatliche Kaltmiete beträgt ab dem 01.01.2027 295,00 € und erhöht sich ab dem 01.01.2028 auf 320,00 €. Eine Eigenbedarfskündigung ist vertraglich bis zum 01.01.2030 ausgeschlossen, was insbesondere für Anleger eine langfristige Planungssicherheit bedeutet.

Die monatlichen Kosten (Hausgeld) belaufen sich laut aktuellem Wirtschaftsplan auf 184,00 €. Davon sind 109,52 € monatlich umlegbare Nebenkosten. Die nicht umlegbaren Nebenkosten betragen monatlich 74,48 €. Damit bietet die Wohnung eine transparente Kostenstruktur.

Die Kombination aus zentraler Lage in Stralsund, einer gepflegten Hausgemeinschaft, flexibler Raumaufteilung mit zwei Zimmern und einem eigenen Abstellbereich im Keller macht dieses Angebot zu einer interessanten Möglichkeit. Durch die vorhandene Infrastruktur sowie die gute Anbindung an die Altstadt ist sowohl eine attraktive Vermietbarkeit als auch ein angenehmes Wohnen gewährleistet.

Wenn Sie auf der Suche nach einer kompakten Wohnung mit solider Ausstattung in gepflegtem Zustand und gutem Umfeld sind, könnte dieses Angebot für Sie interessant

sein. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Qualitäten zu überzeugen.

Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:
Zur Lage:
- zentrale Lage in Stralsund
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten
- ruhige Seitenstraße vereint mit fußläufiger Altstadtanbindung
Zur Gemeinschaft:
- gepflegte Gemeinschaftsflächen
- Vollkeller mit eigenem Abtstellbereich
Zur Wohnung:
- gepflegter Zustand durch die Mieterin
- Tageslichtbad mit Wanne
- Vinyl und Fliesen als Fußböden
Zu den Vermietungszahlen:
- vermietet seit 15.08.2021
- monatliche Kaltmiete: 295,00 € ab dem 01.01.2027
- monatliche Kaltmiete: 320,00 € ab dem 01.01.2028
- Eigenbedarfskündigung bis zum 01.01.2030 ausgeschlossen
Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan:
- monatliche Gesamtkosten: 184,00 €
- monatlich umlegbare Nebenkosten: 109,52 €
- monatlich nicht umlegbare Nebenkosten: 74,48 €

Objektnummer: 26311053 - 18439 Stralsund

Alles zum Standort

Stralsund präsentiert sich als ein regional bedeutendes Mittelzentrum an der Ostseeküste mit einer soliden Infrastruktur und einem stabilen Immobilienmarkt. Die Stadt überzeugt durch ihre ausgewogene Mischung aus urbaner Dichte und historischer Substanz, ergänzt durch eine renommierte Universität und vielfältige Verwaltungsfunktionen. Trotz einer moderat rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bietet Stralsund insbesondere für qualitätsorientierte Investitionen eine verlässliche Basis, da die Nachfrage sich gezielt auf gut gelegene, energieeffiziente und renovierte Objekte konzentriert.

Die Lage profitiert von einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie mehrere Bushaltestellen wie „Gartenstraße“ (3 Minuten) und „Jahnsportplatz“ (4 Minuten), die eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt gewährleisten. Auch der Hauptbahnhof Stralsund ist mit etwa 14 Minuten Fußweg bequem erreichbar und verbindet die Stadt mit überregionalen Zielen. Diese verkehrstechnische Infrastruktur sichert eine hohe Erreichbarkeit und unterstützt die langfristige Wertstabilität der Immobilien.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Versorgung mit hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter renommierte Supermärkte wie REWE und Netto Marken-Discount, die in 4 bis 6 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Nahversorgung stehen zudem diverse Fachgeschäfte und Convenience Stores in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Im Bereich Gesundheit überzeugt die Lage durch eine Vielzahl an Apotheken und medizinischen Einrichtungen, die innerhalb von 5 bis 10 Gehminuten erreichbar sind, darunter spezialisierte Ärzte und das nahegelegene Helios Hanseklinikum, das in etwa 34 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese medizinische Infrastruktur garantiert eine verlässliche Versorgung und trägt zur Attraktivität des Standorts bei.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch mehrere Parks und Sportanlagen in fußläufiger Entfernung gegeben, ergänzt durch kulturelle Einrichtungen wie das CineStar Kino und das Stic-er Theater, die in rund 9 bis 10 Minuten zu erreichen sind. Diese facettenreiche Infrastruktur spricht eine breite Zielgruppe an und sichert eine nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum.

Für Investoren bietet Stralsund somit eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einem ausgewogenen Mietniveau. Die Lage gewährleistet ein geringes Leerstandsrisiko und stabile Erträge, was Stralsund zu einem verlässlichen Standort für einkommensstarke Immobilieninvestitionen macht. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten und die vielfältige Versorgungslage unterstreichen das nachhaltige Wertsteigerungspotenzial dieser Adresse.

Objektnummer: 26311053 - 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: 26311053 - 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