Stralsund

Vermietete Dachgeschosswohnung im Speckgürtel der historischen Altstadt Stralsund

Objektnummer: 26311056



KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 36 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

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

Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311056
Wohnfläche	ca. 36 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	85.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	58.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Die Immobilie



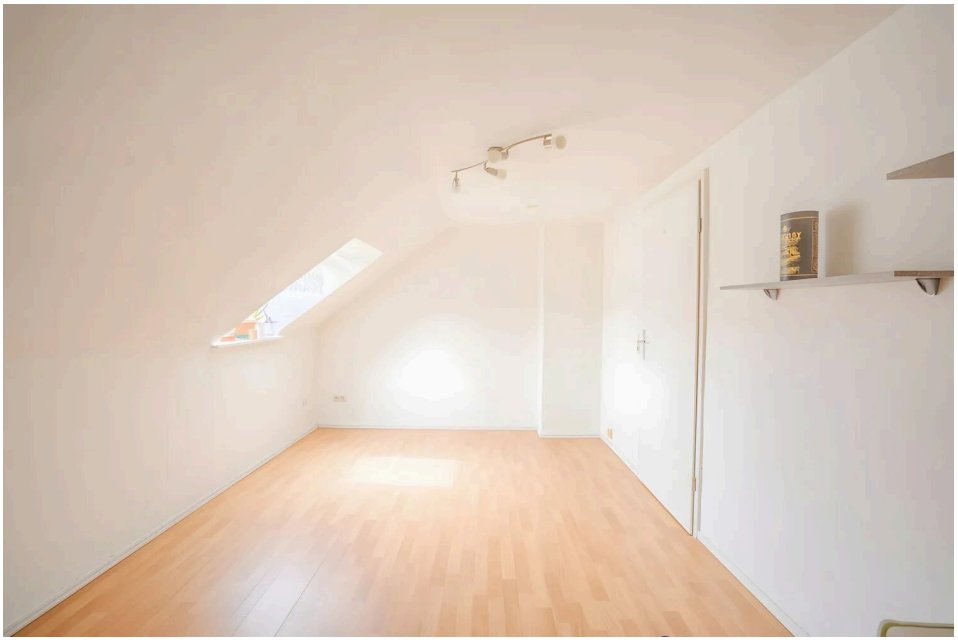
KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter haben wir auf die Benutzung von Originalaufnahmen verzichtet.
Die nachfolgenden Innenaufnahmen wurden dabei lediglich mit KI beräumt.
Der Fußboden sowie der Grundriss ist weiter original.

Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

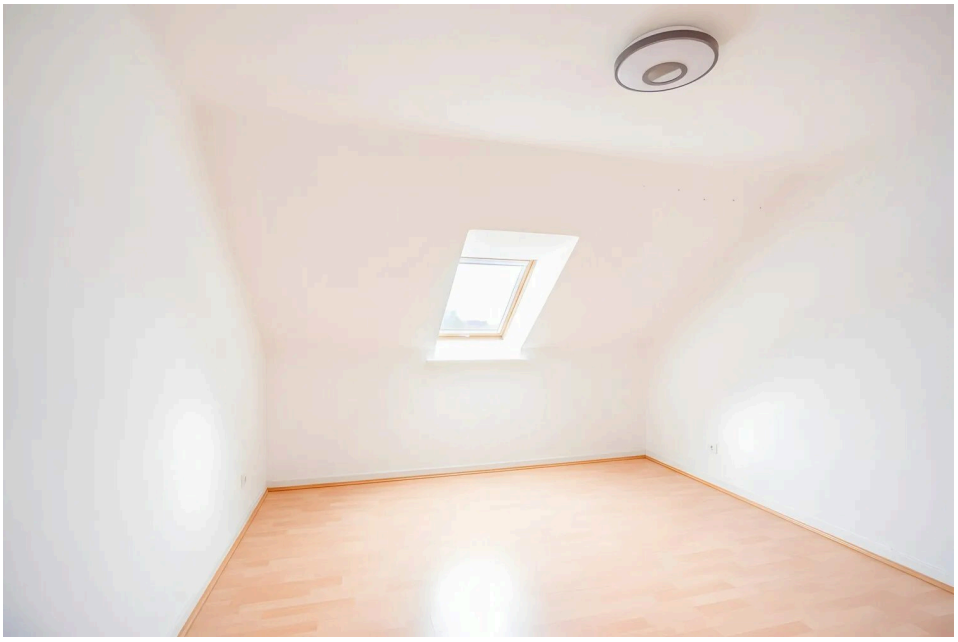
Die Immobilie





Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

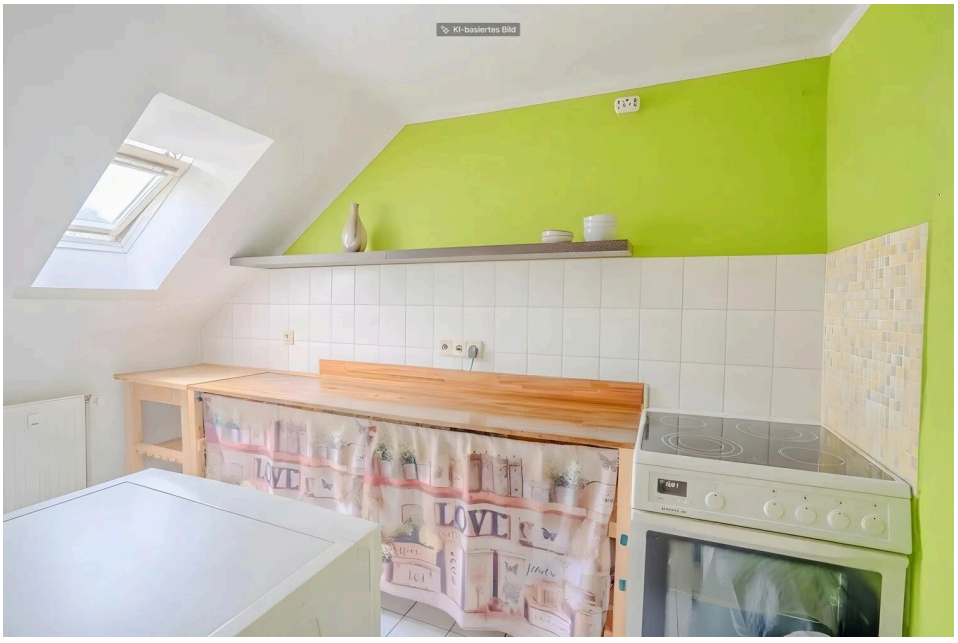




Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 36 m² eine komfortable Lösung für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in kurzer Entfernung zum Stadtzentrum bevorzugen. Das Haus, in welchem sich die Wohnung befindet, wurde 1966 errichtet und befindet sich in einem laufend instandgehaltenen Zustand. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage der Wohnung zur Nebenstraße, die Ihren Mietern ein entspanntes Leben in der Stadt ermöglicht. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer, das unterschiedliche Einrichtungsmöglichkeiten zulässt. Die Gestaltung des Grundrisses bietet darüber hinaus Flexibilität, damit Sie Ihre persönlichen Vorstellungen vom Wohnen umsetzen können. So ist auch die Änderung auf 3 Zimmer möglich. Im Badezimmer erwartet Sie eine Wanne, was gerade für entspannende Momente nach einem aktiven Tag von Vorteil ist. Ein großer Pluspunkt ist das Sondernutzungsrecht für einen eigenen Kellerraum, welcher den Mietern zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Damit bleibt die Wohnung stets aufgeräumt, und man gewinnt wertvollen Stauraum für persönliche Gegenstände. Viele bauliche Details zeigen, dass die Immobilie regelmäßig modernisiert wurde: Die Dämmung des Daches wurde ca. 2012 erneuert, was sich positiv auf den Energiehaushalt auswirkt. Im Jahr 2013 erfolgten der Einbau neuer Innentüren sowie die Erneuerung von Fußböden und teilweise der sanitären Einrichtungen. Ein weiteres Modernisierungsmerkmal ist die neue Zentralheizung, die Ende 2025 installiert wurde und den Wohnkomfort auf den neuesten Stand der Technik bringt. Die Lage der Wohnung überzeugt nicht nur durch die Nähe zum Stadtzentrum, sondern auch durch eine sehr gute Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar, was dem Bewohner kurze Wege und hohe Lebensqualität garantiert.
In den beiden Zimmern ist ein CV-Belag verlegt, der bereits einige Gebrauchsspuren aufweist.
Die monatliche Kaltmiete beträgt 300,00 Euro. Die Nebenkosten belaufen sich auf 192,00 Euro monatlich, davon können 124,97 Euro auf den Mieter umgelegt werden. Dies stellt für Investorinnen und Investoren eine interessante Option dar.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Merkmale der Immobilie:
- kurze Entfernung ins Stadtzentrum
- sehr gute Nahversorgung
- Wohnung zur Nebenstraße gelegen
- ca. 2025 neue Zentralheizung eingebaut
- ca. 2012 Dämmung des Daches erneuert
- ca. 2013 neue Innentüren, Fußböden und teilweise Sanitär erneuert
- Bad mit Wanne
- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- großes Schlafzimmer
- Flexibilität in der Grundrissgestaltung

Zu der Vermietung:
- aktuelle Kaltmiete: 300,00 Euro
- aktuelle Nebenkosten: 192,00 Euro
- davon umlagefähig: 124,97 Euro

Objektnummer: 26311056 - 18439 Stralsund

Alles zum Standort

Stralsund besticht als mittelgroße Hansestadt mit rund 58.000 Einwohnern durch seine stabile, konservative Bevölkerungsstruktur und eine solide wirtschaftliche Basis, die insbesondere von den maritimen Branchen, dem Schiffbau sowie dem öffentlichen Sektor getragen wird. Die Stadt überzeugt mit einer umfassenden Infrastruktur, die eine hochwertige medizinische Versorgung, vielfältige Bildungsangebote und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung umfasst. Als „Tor zur Insel Rügen“ bietet Stralsund nicht nur eine attraktive Lage, sondern auch langfristige Wohnstabilität, was den Immobilienmarkt für konservative Anleger besonders interessant macht. Die moderaten Preisniveaus und die nachhaltige Nachfrage gewährleisten ein ausgewogenes Verhältnis von Wertbeständigkeit und moderatem Wertsteigerungspotenzial.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Attraktivität des Standorts: In nur einer Minute erreichen Sie die Bushaltestelle Gartenstraße, weitere Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten an der Hafenstraße und am Schwarze Kuppe P+R verfügbar. Der Bahnhof Stralsund Rügendamm ist in etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar, der Hauptbahnhof Stralsund in rund 17 Minuten, was eine optimale Erreichbarkeit sowohl regional als auch überregional garantiert.

Das Umfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung und Freizeitangeboten, die den Standort für Investoren besonders attraktiv machen. Supermärkte wie REWE und Netto Marken-Discount sind innerhalb von drei bis fünf Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung. Die medizinische Infrastruktur ist mit mehreren Apotheken und Fachärzten in einem Umkreis von maximal zwölf Gehminuten hervorragend aufgestellt, ergänzt durch das nahegelegene HELIOS Hanseklinikum, das in rund 34 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportanlagen, Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, ebenso wie kulturelle Highlights wie das Theater und das CineStar-Kino, die in etwa zehn Gehminuten erreichbar sind.

Diese Kombination aus stabiler Wirtschaft, solider Infrastruktur und attraktiven Nahversorgungs- und Freizeitangeboten macht Stralsund zu einem Standort mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Für den anspruchsvollen Investor bietet die Stadt ein ausgewogenes Marktumfeld mit verlässlicher Nachfrage und langfristiger Perspektive – eine Investition in Lebensqualität und Werterhalt zugleich.

Objektnummer: 26311056 - 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: 26311056 - 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