Stralsund

Vermietete Eigentumswohnung im 1. OG mit vertraglicher Mietsteigerung bis zu 780 € Kaltmiete

Objektnummer: 26311057



KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79.41 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26311057 - 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: 26311057 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311057
Wohnfläche	ca. 79.41 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26311057 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.02.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26311057 - 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: 26311057 - 18439 Stralsund

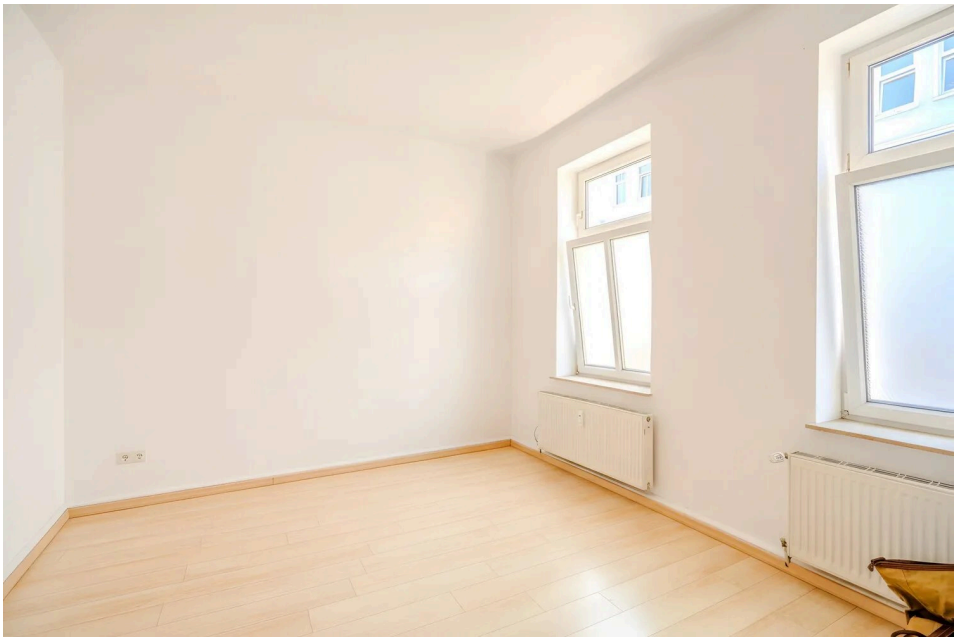
Die Immobilie





Objektnummer: 26311057 - 18439 Stralsund

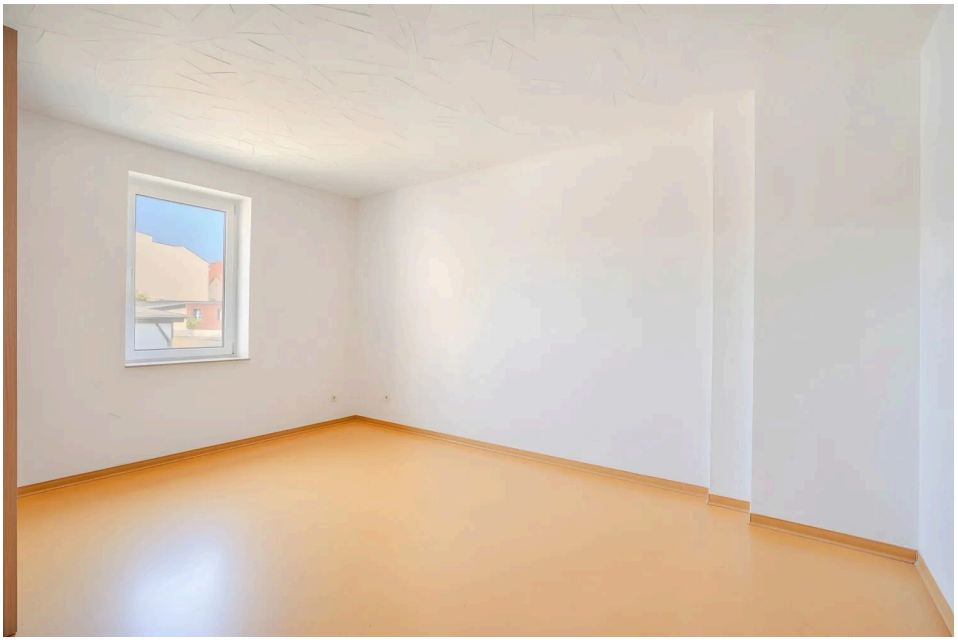
Die Immobilie





Objektnummer: 26311057 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

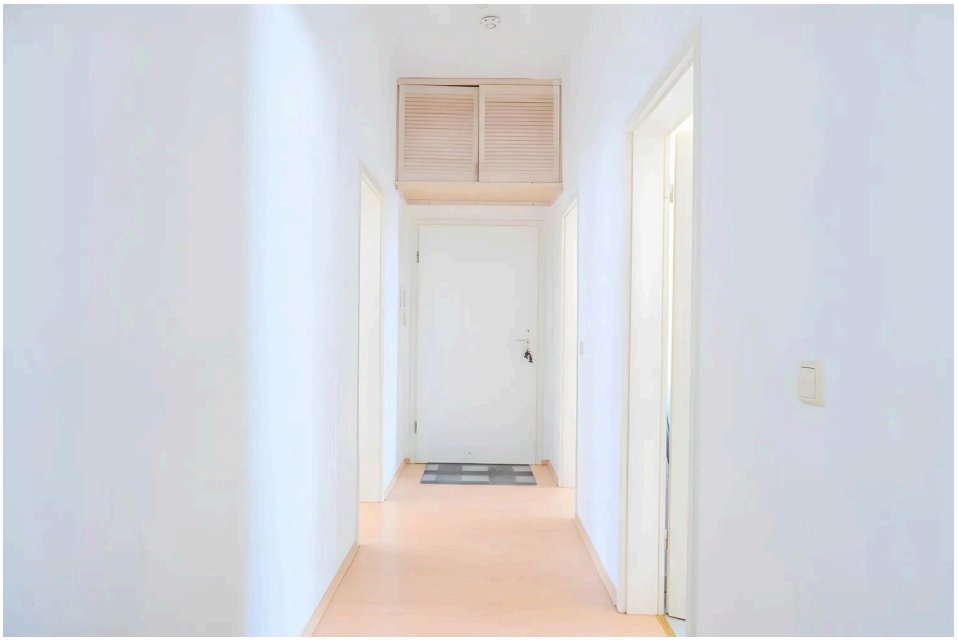




Objektnummer: 26311057 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311057 - 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: 26311057 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Diese vermietete Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines um das Jahr 1900 erbauten Mehrfamilienhauses vereint klassischen Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 79,41 m² und insgesamt drei Zimmern bietet sie ein komfortables Zuhause für unterschiedliche Lebensentwürfe. Die Wohnung überzeugt mit zwei gut dimensionierten Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnzimmer sowie einer komfortablen Grundrissgestaltung und sehr hohen Decken. Die große Raumhöhe sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und verleiht den Räumen ein luftiges, einladendes Ambiente. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und eignet sich damit für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Die separate Küche ist nicht nur funktional, sondern wird zudem mitverkauft. Dadurch entfallen aufwendige Neueinrichtungen und Sie profitieren vom praktischen Mehrwert einer bereits ausgestatteten Küche. Die Zimmer verfügen insgesamt über viel Raum und sind vorteilhaft geschnitten, sodass unterschiedliche Nutzungsvarianten möglich sind. Das Gebäude wurde etwa 1996 umfassend saniert, wodurch die Substanz auf einen vernünftigen Stand gebracht wurde. 2024 wurde eine neue Heizungsanlage installiert, sodass Sie von verbesserter Energieeffizienz und modernster Technik profitieren. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kühlen Tagen. Die Wohnung ist zur ruhigen Nebenstraße gelegen, was Ihren Mietern mehr Ruhe beschert. Von hier aus erreichen Sie das Stadtzentrum in kurzer Zeit, was den Standort besonders attraktiv macht. Ergänzt wird die Lage durch eine sehr gute Nahversorgung – sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Die Immobilie bietet damit optimale Voraussetzungen sowohl für zukünftige Eigennutzer als auch aktuell für Vermieter. Derzeit ist die Wohnung vermietet; die monatliche Kaltmiete beträgt 695 Euro. Die Nebenkosten liegen bei derzeit 435 Euro pro Monat, davon sind 313,76 Euro umlagefähig. Die Lage im 1. Obergeschoss macht die Wohnung für ein breites Spektrum an Zielgruppen interessant, darunter Paare, kleine Familien oder Singles, die Wert auf zentrumsnahes und zugleich ruhiges Wohnen legen. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine vermietete Wohnung in gepflegtem Zustand mit zahlreichen Vorteilen zu erwerben. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26311057 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Merkmale der Immobilie:
- kurze Entfernung ins Stadtzentrum
- sehr gute Nahversorgung
- Wohnung zur Nebenstraße gelegen
- ca. 1996 umfangreiche Sanierung der Immobilie
- ca. 2024 Einbau einer neuen Heizungsanlage
- hohe Decken
- großzügige Zimmer
- komfortable Grundrissgestaltung
- Bad mit Wanne
- Küche wird mitverkauft
- Lage im 1. OG für mehr Zielgruppen

Zu der Vermietung:
- bestehende Mietvereinbarung mit Staffelmiete
- aktuelle Kaltmiete: 695 Euro
- ab 01.08.2027: 725 Euro
- ab 01.08.2028: 755 Euro
- ab 01.08.2029: 780 Euro
- aktuelle Nebenkosten: 435 Euro
- davon umlagefähig: 313,76 Euro

Objektnummer: 26311057 - 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: 26311057 - 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: 26311057 - 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