Stralsund

Sorgenfreie Kapitalanlage mit Perspektive für die Zukunft in Mitten der Hansestadt Stralsund

Objektnummer: 26311064



KAUFPREIS: 114.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26311064 - 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: 26311064 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311064
Wohnfläche	ca. 46 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1689

Kaufpreis	114.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26311064 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26311064 - 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: 26311064 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich im Herzen der historischen Altstadt von Stralsund. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1689 und präsentiert sich heute in einem guten Zustand. Die Wohnfläche beträgt circa 46 Quadratmeter, verteilt auf zwei Zimmer, ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitenstraße und profitiert von der zentralen Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und städtischer Infrastruktur.

Das Raumangebot ist auf praktische Nutzung ausgelegt. Der Wohn- und Essbereich bietet eine angenehme Atmosphäre, ergänzt durch robuste Vinyl- und Fliesenböden, die pflegeleicht und zeitgemäß wirken. Die Wohnung wird derzeit von einer Mieterin bewohnt, deren sorgfältiger Umgang den gepflegten Zustand widerspiegelt. Dank des barrierearmen Zugangs und des vorhandenen Aufzugs ist das Haus auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität gut geeignet.

Das Gebäude verfügt über eine Zentralheizung und gemeinschaftlich genutzte, gepflegte Flächen, die den positiven Gesamteindruck abrunden. Die Hausgemeinschaft legt Wert auf einen ordentlichen Zustand der Anlage. Die monatlichen Kosten setzen sich aus einem Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan von 234,00 Euro zusammen, wobei die umlegbaren Nebenkosten 163,64 Euro und die nicht umlegbaren Nebenkosten 47,60 Euro betragen. Für die regelmäßige Instandhaltung wird eine Erhaltungsrücklage von 22,76 Euro monatlich gebildet.

Eine Mietpoolvereinbarung bietet einen gesicherten Mieteingang. Die monatliche Kaltmiete beträgt 400,00 Euro, die Gesamtmiete liegt bei 550,00 Euro. Damit ergibt sich eine verlässliche Einnahmesituation. Die Wohnung eignet sich für alle, die Wert auf eine zentrale Lage, einen gepflegten Zustand und eine solide Ausstattung legen.

Mit ihrer Kombination aus historischem Charme, moderner Ausstattung und angenehmem Wohnumfeld bietet diese Etagenwohnung eine attraktive Perspektive im Herzen von Stralsund.

Objektnummer: 26311064 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:
Zur Lage:
- zentrale Lage in Stralsund
- gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten
- ruhige Seitenstraße in Mitten der Altstadt

Zur Gemeinschaft:
- gepflegte Gemeinschaftsflächen
- barrierearmer Zugang
- Aufzug

Zur Wohnung:
- gepflegter Zustand durch die Mieterin
- bodengleiche Dusche
- Vinyl und Fliesen als Fußböden
- Mietpoolvereinbarung für gesicherten Mieteingang
- zur Wohnung zugehöriger Abstellraum

Zu den Vermietungszahlen:
- monatliche Kaltmiete: 400,00 €
- monatliche Gesamtmiete: 550,00 €

Hausgeld laut aktuellem Wirtschaftsplan:
- monatliche Gesamtkosten: 234,00 €
- monatlich umlegbare Nebenkosten: 163,64 €
- monatliche Erhaltungsrücklage: 22,76 €
- monatlich nicht umlegbare Nebenkosten: 47,60 €

Objektnummer: 26311064 - 18439 Stralsund

Alles zum Standort

Stralsund präsentiert sich als regionales Zentrum mit solider öffentlicher und institutioneller Basis, getragen von Verwaltung, Gesundheit, Bildung, Einzelhandel sowie maritimen und industriellen Arbeitsplätzen. Für Wohninvestments ist der Standort besonders interessant, weil er im Vergleich zu größeren norddeutschen Märkten eine attraktive Preisbasis mit laufenden kommunalen Investitionen, guter Erreichbarkeit und einer stabilen Nachfrage nach service-nahen, energieeffizienten Wohnungen verbindet. Gerade kleinere Einheiten und barrierearme Objekte treffen hier auf ein Umfeld, das auf langfristige Vermietbarkeit und konservativ kalkulierbare Perspektiven ausgerichtet ist.

Im Stadtbild überzeugt Stralsund mit einer gewachsenen urbanen Struktur, kurzen Wegen und einer Lage, die Alltag, Arbeit und Mobilität angenehm miteinander verbindet. Die Nähe zu zentralen Versorgungs- und Verkehrsknoten stärkt die Standortqualität zusätzlich und unterstützt eine nachhaltige Nachfrage im Wohnsegment. Für Kapitalanleger entsteht so ein Umfeld, das durch solide Grundnachfrage und eine klare regionale Funktion geprägt ist.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich eine bemerkenswerte Dichte an alltagsrelevanten Angeboten: Für die Nahversorgung stehen Netto Marken-Discount in etwa 3 Minuten sowie EDEKA in rund 4 Minuten zu Fuß zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten im näheren Umkreis. Im Bereich Bildung finden sich das Hansa-Gymnasium Hansestadt Stralsund in etwa 3 Minuten, das Hansa-Gymnasium in rund 4 Minuten sowie Kindergarten Knieperdamm ebenfalls in etwa 4 Minuten zu Fuß; weitere Schulen und Kindertagesstätten liegen komfortabel erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit der Ratsapotheke in etwa 2 Minuten, der Hausärztlichen Gemeinschaftspraxis in rund 2 Minuten, der Baltic-Apotheke in etwa 4 Minuten sowie der Die Zahnarzt Praxis Stralsund in rund 5 Minuten zu Fuß hervorragend angebunden; das HELIOS Hanseklinikum Stralsund ist in etwa 18 Minuten zu Fuß erreichbar. Für Freizeit und urbane Lebensqualität sorgen das Große Haus Stralsund in rund 2 Minuten, die Schillanlagen in etwa 4 Minuten sowie weitere Parks, Sport- und Kulturangebote im nahen Umfeld. Die Anbindung ist ebenfalls überzeugend: Die Bushaltestelle Olof-Palme-Platz liegt nur etwa 2 Minuten entfernt, Rosengarten in rund 4 Minuten, Kütertor in etwa 5 Minuten; der Stralsund Hbf ist in ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet diese Lage für Investoren ein ausgewogenes Verhältnis aus regionaler Stabilität, guter Infrastruktur und verlässlicher Nachfragebasis.

Objektnummer: 26311064 - 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: 26311064 - 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