Stralsund

Doppelhaushälfte mit zwei Garagen, viel Entwicklungspotenzial und großzügigem Grundstück

Objektnummer: 26311090



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 105.06 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 748 m²

Objektnummer: 26311090 - 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: 26311090 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311090
Wohnfläche	ca. 105.06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1939
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 16 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	66.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

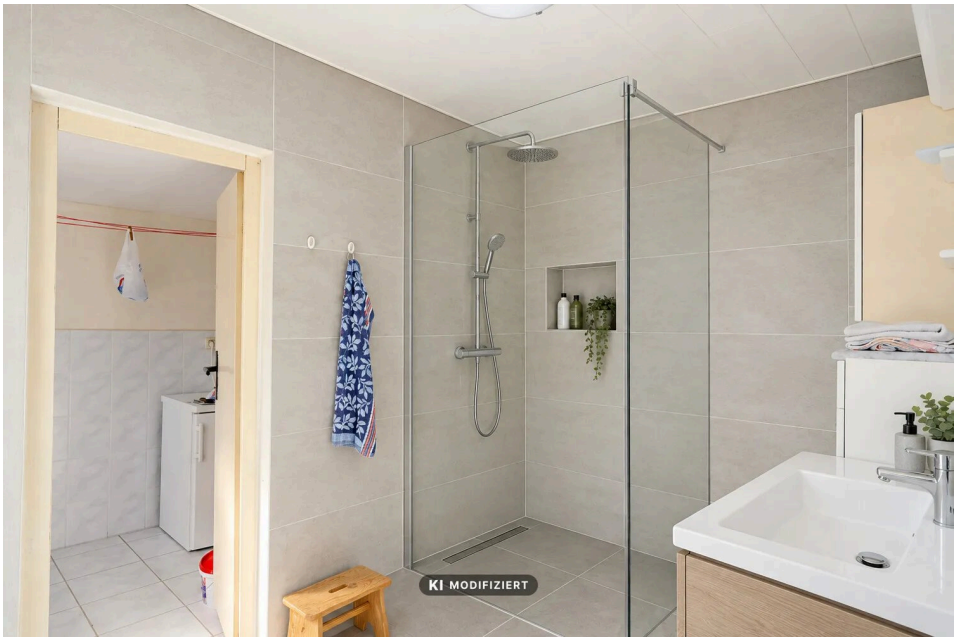
Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

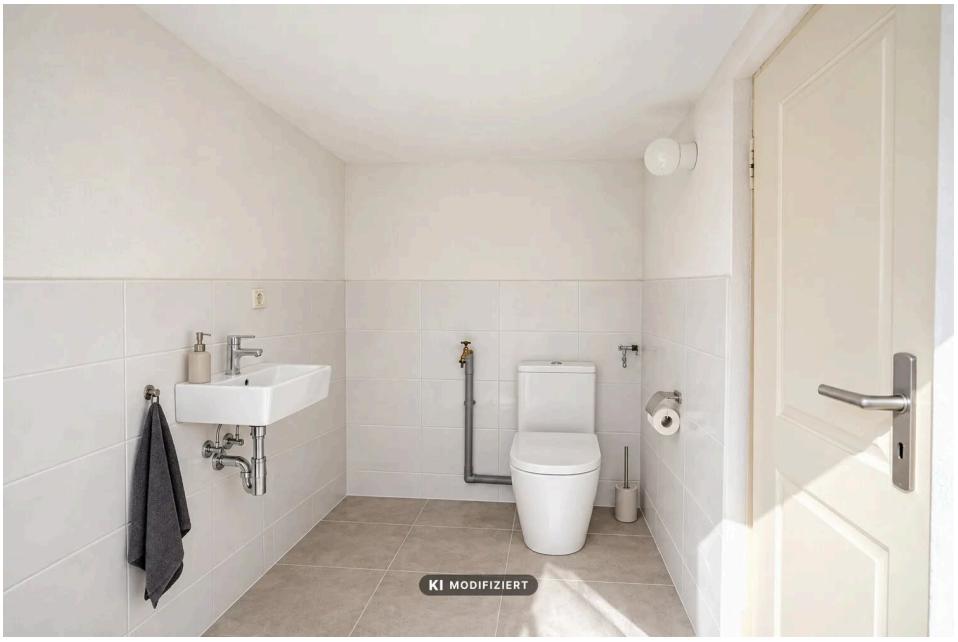
Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Die Immobilie



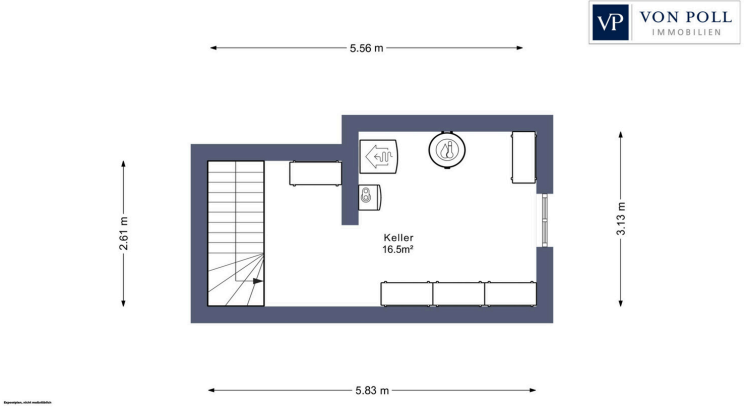


Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

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: 26311090 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Ein Haus aus dem Jahr 1939, das seine Geschichte auf Schritt und Tritt spürbar macht: Hier treffen originale Holzdielen auf das warme Licht, das durch die zur Sonnenseite ausgerichteten Fenster fällt. Die Räume öffnen sich großzügig zueinander, jeder mit eigenem Charakter, jeder geprägt von den Spuren der Zeit. Das Erdgeschoss empfängt mit einer angenehmen Schlichtheit, die den Blick auf das Wesentliche lenkt: viel Platz, klare Linien, ehrliche Materialien. Drei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte, das Badezimmer ist funktional gehalten, und doch entfalten sich hier die Möglichkeiten, das Haus auf die nächste Etappe seiner Geschichte vorzubereiten.

Das Grundstück mit seinen fast 750 Quadratmetern eröffnet ein Gefühl von Weite mitten im städtischen Leben. Es gibt Raum für Bewegung, Spiel, Entspannung, für Gärten und Feste, für stille Stunden unter freiem Himmel. Zwei massive Garagen bieten verlässlichen Schutz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Werkstattideen. Die Außenwände sind bereits gedämmt, ein wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem zukunftsfähigen Zuhause. Die vorhandene Zentralheizung sorgt für eine solide Grundtemperatur, wer jedoch weiterdenken möchte, findet hier die ideale Basis für eine zeitgemäße energetische Sanierung, die das Haus in die Moderne begleitet.

Die Nähe zum Stadtzentrum spürt man im Alltag: Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Ärzten prägen den Rhythmus des Lebens. Gleichzeitig schenkt das großzügige Grundstück jene Gelassenheit, die man sonst nur am Stadtrand vermutet. Die Doppelhaushälfte ruht in einer gewachsenen Nachbarschaft, in der sich Vertrautheit und Urbanität auf angenehme Weise verbinden.

Wer durch die Räume geht, spürt das Potenzial, das in diesen Wänden schlummert. Die originale Holzdielung erzählt von den Jahrzehnten, die sie getragen hat, und lädt dazu ein, neues Leben in die alten Strukturen zu bringen. Das Haus ist bereit für die nächste Geschichte, für neue Ideen und individuelle Handschrift.

Ein Ort, an dem Vergangenheit und Zukunft einander begegnen und an dem sich das Leben ganz selbstverständlich entfalten kann.

Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Merkmale der Immobilie:
- sehr gute Nahversorgung
- Nähe zum Stadtzentrum
- Ausrichtung zur Sonnenseite
- großzügiges Grundstück
- zwei massive Garagen
- Außenwände sind gedämmt
- originale Holzdielung
- sehr viel Entwicklungspotenzial
- energetische Sanierung sinnvoll

Objektnummer: 26311090 - 18439 Stralsund

Alles zum Standort

Stralsund verbindet als traditionsreiche Hansestadt an der Küste maritimes Flair mit einer verlässlichen städtischen Infrastruktur und einem ausgewogenen Marktumfeld. Die Stadt überzeugt durch ihre gewachsene Bedeutung als Verwaltungs-, Bildungs- und Gesundheitsstandort sowie durch die Nähe zu Wasser, Natur und urbaner Versorgung. Für Käufer, die auf Beständigkeit, solide Nachfrage und eine langfristig attraktive Lage setzen, bietet Stralsund ein Umfeld mit ruhiger Perspektive und hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil Andershof präsentiert sich dabei als angenehm gewachsene Wohnlage mit familienfreundlichem Charakter und guter Alltagsanbindung. Hier verbinden sich kurze Wege, ein überschaubares Umfeld und ein spürbar entspanntes Wohngefühl zu einem Standort, der im Alltag ebenso überzeugt wie im langfristigen Blick auf Stabilität und Werthaltigkeit. Besonders für Familien entsteht ein harmonisches Umfeld, in dem sich Wohnen, Lernen und Freizeit angenehm miteinander verbinden lassen.

Im direkten Umfeld ergänzen zahlreiche Einrichtungen den Standort auf überzeugende Weise. Für den Familienalltag stehen Bildungseinrichtungen wie die Grundschule Andershof in rund 14 Minuten zu Fuß sowie mehrere Kindertagesstätten, darunter das Zwergenhaus und die Integrative Kita „Am Bodden“, in etwa 22 bis 23 Minuten Fußweg zur Verfügung. Auch weiterführende Schulen wie die Jona-Schule oder das Schulzentrum am Sund sind gut erreichbar und unterstreichen die gewachsene Bildungslandschaft. Für die tägliche Versorgung sorgen Supermärkte wie PENNY und Netto Marken-Discount in rund 19 bis 21 Minuten zu Fuß. Gesundheitliche Einrichtungen wie die Franken-Apotheke, die Scheele-Apotheke sowie weitere Arztpraxen und das HELIOS Hanseklinikum ergänzen das Umfeld mit verlässlicher medizinischer Nähe. Für Freizeit und gemeinsame Zeit bieten sich der Spielplatz in etwa 5 Minuten, Sportangebote in rund 6 Minuten sowie Parks und Grünflächen in angenehmer Reichweite an. Auch die Anbindung ist komfortabel: Die Bushaltestellen Voigdehäger Weg, Am Umspannwerk und Brauerei liegen jeweils nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt, während der Bahnhof Stralsund Rügendamm in rund 25 Minuten und der Stralsunder Hauptbahnhof in etwa 29 Minuten erreichbar sind.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein ruhiges, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld mit verlässlicher Infrastruktur und einem stimmigen Wohngefühl.

Objektnummer: 26311090 - 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: 26311090 - 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