Stralsund

Ruhig gelegene Dachgeschosswohnung mit Blick vom Balkon ins Grüne

Objektnummer: 26311097



KAUFPREIS: 178.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74.37 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

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

Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311097
Wohnfläche	ca. 74.37 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	178.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.11.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Die Immobilie



Objektnummer: 26311097 - 18437 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: 26311097 - 18437 Stralsund

Ein erster Eindruck

Im obersten Geschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1993 entfaltet diese Wohnung einen einladenden Charakter, getragen von Licht, wohldosierten Farben und einer spürbar persönlichen Handschrift. Schon beim Betreten fällt auf, wie die durchdachte Gestaltung die Dachschrägen einbezieht und zugleich reichlich Stellfläche entlang großzügiger Drempel schafft. Die verputzten Wände im Flur verleihen dem Eingangsbereich eine angenehme Haptik, während gezielt gewählte Wandfarben in den Wohnräumen eine behagliche Atmosphäre entstehen lassen.
Das Wohnzimmer empfängt mit zahlreichen Fenstern, durch die das Tageslicht bis in die Abendstunden fällt. Über eine Balkontür öffnet sich der Raum zum Balkon, dessen Brüstung aus Glas den Blick ungehindert ins Grüne schweifen lässt. Hier, am ruhigen Stadtrand, hört man eher das Blätterrauschen als den Verkehr. Dennoch sind die Wege kurz: Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung und die Bundesstraße liegen in angenehmer Reichweite, ohne den Rückzugsort zu stören.
Die Küche ist modern, funktional und bereits im Preis enthalten. Sie schließt direkt an den Wohnbereich an und lädt dazu ein, gemeinsam zu kochen oder Gäste zu empfangen. Das Bad zeigt sich großzügig, mit Badewanne und separater Dusche, beides im Zuge der letzten Jahre erneuert und gepflegt. Die beiden Schlafzimmer bieten mit ihrem klaren Zuschnitt und den ruhigen Farben Rückzugsorte, die je nach Bedarf als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. In den Fenstern sorgen zahlreiche Insektenschutzgitter für frische Luft ohne Störungen.
Technisch und baulich wurde laufend investiert. Der zentrale Gaskessel stammt aus 2022, die Sanitärbereiche wurden Schritt für Schritt modernisiert. Neue Türgriffe und die überarbeitete Glastür im Wohnzimmer setzen Akzente, die das Gesamtbild abrunden. Multimediaanschlüsse in Wohn- und Schlafzimmer ermöglichen zeitgemäßes Arbeiten und Entspannen. Ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.
Wer nach einem Ort sucht, an dem sich Privatsphäre, Alltag und Natur auf angenehme Weise verbinden, findet hier einen stimmigen Rahmen. Der Balkon mit dem Blick ins Grüne, die hellen Räume und die ruhige Nachbarschaft machen den Alltag leicht. Ein Zuhause, das sich den Bedürfnissen des Lebens anpasst, und jeden Tag aufs Neue einlädt, anzukommen.

Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Ausstattung und Details

Merkmale des Angebots:
Zur Lage:
- ruhige Lage am Stadtrand
- Blick ins Grüne vom Balkon mit Brüstung aus Glas
- gute Nahversorgung zu Fuß erreichbar
- kurze Wege zur Bundesstraße
- gut erreichbarer Nahverkehr mit dem Bus

Zur Wohnung:
- individuell gestaltete Einrichtung
- moderne Einbauküche im Preis enthalten
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer durch zahlreiche Fenster
- großzügiges Bad mit Wanne und Dusche
- gut geschnittene Zimmer mit ausreichend Platz für sämtliche Nutzungen
- durchdachte Wandfarben für heimische Atmosphäre
- zahlreiche Insektenschutzgitter in den Fenstern
- Wände im Flur verputzt
- großzügige Drempel für optimale Stellmöglichkeiten trotz Schrägen
- Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum
- Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz
- 2022 Einbau der zentralen Gaskessels
- ca. 2008 Einbau Dusche und Waschbecken
- ca. 2026 Einbau WC
- ca. 2024 Einbau Glastür im Wohnzimmer
- ca. 2024 weitere Türen überarbeitet inkl. neuer Türgriffe
- 2008 2x Multimediaanschlüsse im Wohnzimmer, 1x Kinderzimmerzimmer, 1x Schlafzimmer
- 2019 neue Handläufe im Treppenhaus angebracht
- 2026 Beschluss für neue Briefkästen

Objektnummer: 26311097 - 18437 Stralsund

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gut angebundenen Wohnlage, die kurze Wege und ein familienfreundliches Umfeld vereint. Die Nähe zu Grünflächen, Bildungseinrichtungen und wichtigen Versorgungsangeboten schafft einen Alltag, der sich komfortabel und strukturiert gestalten lässt. Gerade für Familien und Paare ist die Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und wohnnaher Geborgenheit besonders attraktiv.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine sehr gute Versorgung in allen Bereichen des täglichen Lebens. Bildungseinrichtungen liegen besonders nah: Das Regionale Berufliche Bildungszentrum sowie das Berufsschulzentrum sind in rund 4 Minuten zu Fuß erreichbar, die Integrierte Gesamtschule Grünthal mit gymnasialer Oberstufe in etwa 8 Minuten. Auch mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen befinden sich in gut erreichbarer Distanz und unterstreichen die familienorientierte Qualität des Standorts. Für die Gesundheit ist ebenfalls bestens gesorgt: Eine Zahnarztpraxis liegt nur etwa 6 Minuten entfernt, die Bodden Apotheke rund 8 Minuten und das HELIOS Hanseklinikum Stralsund Krankenhaus West in etwa 11 Minuten zu Fuß. Ergänzt wird dies durch nahegelegene Supermärkte wie Penny, Netto Marken-Discount und famila, die in 8 bis 10 Minuten erreichbar sind. Für Freizeit und Erholung stehen zudem Wohngebietspark I sowie weitere Grün- und Spielflächen in nur 4 bis 10 Minuten Entfernung zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Die Bushaltestelle Kieler Ring liegt nur 1 Minute entfernt, Viermorgen und Galgenberg jeweils etwa 4 Minuten, während der Bahnhof Stralsund Grünhufe in rund 11 Minuten zu Fuß erreichbar ist.

Stralsund verbindet hanseatische Geschichte mit einer soliden urbanen Infrastruktur und einem Wohnungsmarkt, der für langfristig orientierte Käufer interessante Perspektiven eröffnet. Die Stadt überzeugt durch ein ausgewogenes Umfeld mit guter öffentlicher Anbindung, universitärer Prägung und einer Nachfrage, die besonders gut gelegene und modernisierte Wohnungen begünstigt. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Verlässlichkeit, Alltagstauglichkeit und eine angenehme städtische Lebensqualität harmonisch zusammenführt.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien und Paare ein verlässliches, gut angebundenes und angenehm lebendiges Umfeld mit kurzen Wegen, starker Infrastruktur und einem Umfeld, das den Alltag spürbar erleichtert.

Objektnummer: 26311097 - 18437 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: 26311097 - 18437 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