Stralsund

Gewerbeeinheit für Ihre Geschäftsidee oder als langfristige Kapitalanlage in Zentrumslage

Objektnummer: 26311105



KAUFPREIS: 120.000 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

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

Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311105
Zimmer	2
Baujahr	1930

Kaufpreis	120.000 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 79 m²
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 79 m²
Bürofläche	ca. 79 m²

Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	90.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.06.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

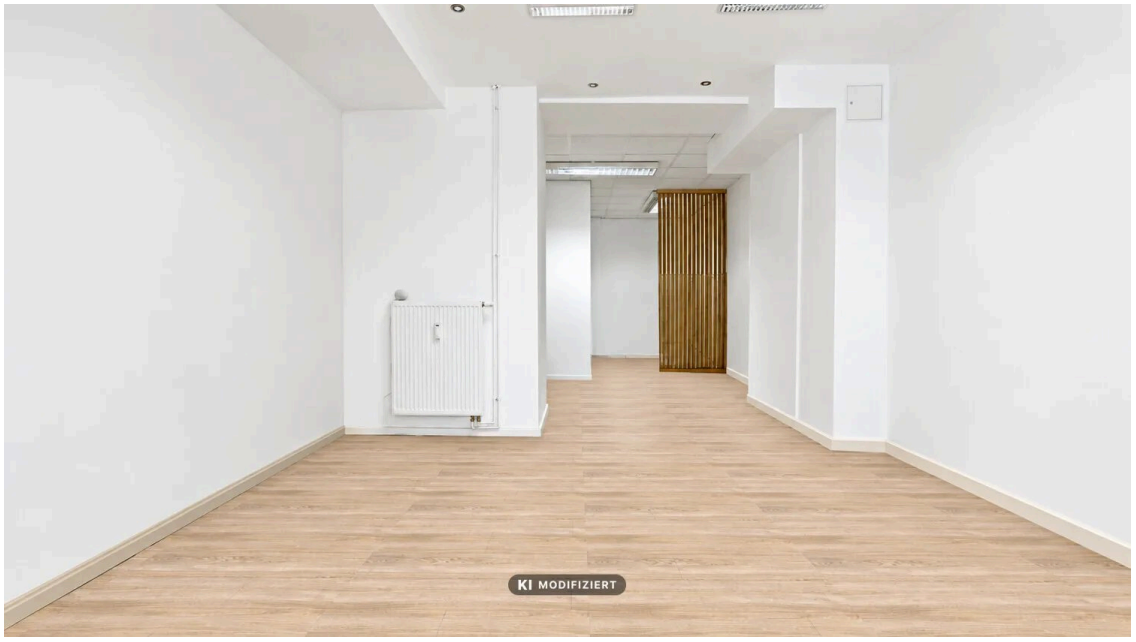


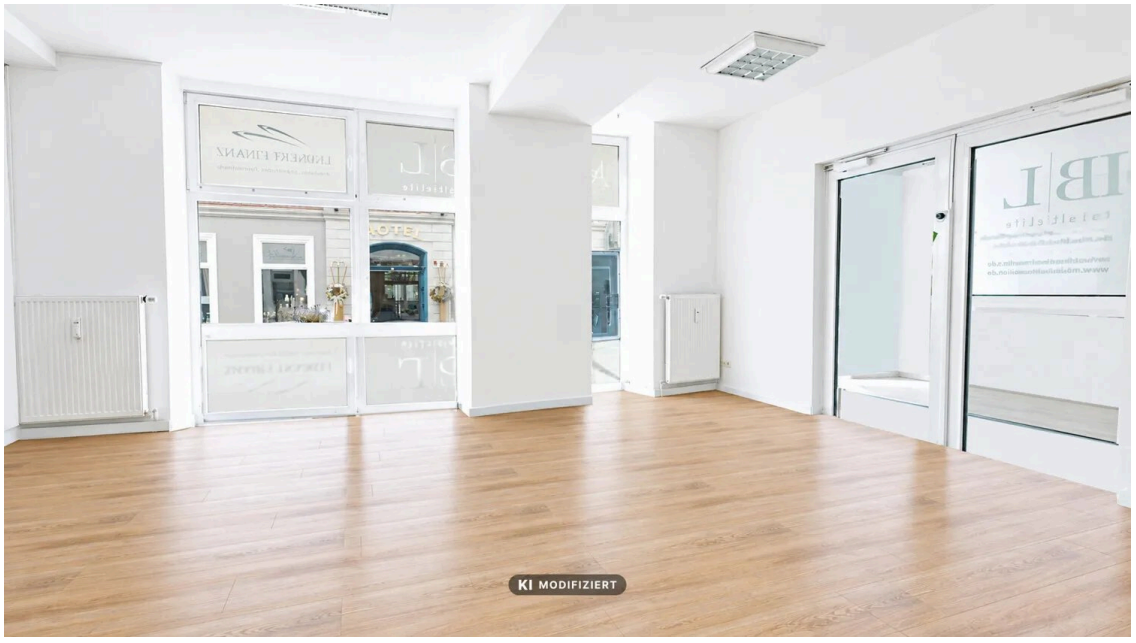
KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Aus Gründen der Privatsphäre des Mieters wurde auf originale Innenaufnahmen verzichtet. Die nachfolgenden Bilder zeigen KI generierte Möblierungen. Der Fußboden sowie der Grundriss ist original.

Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

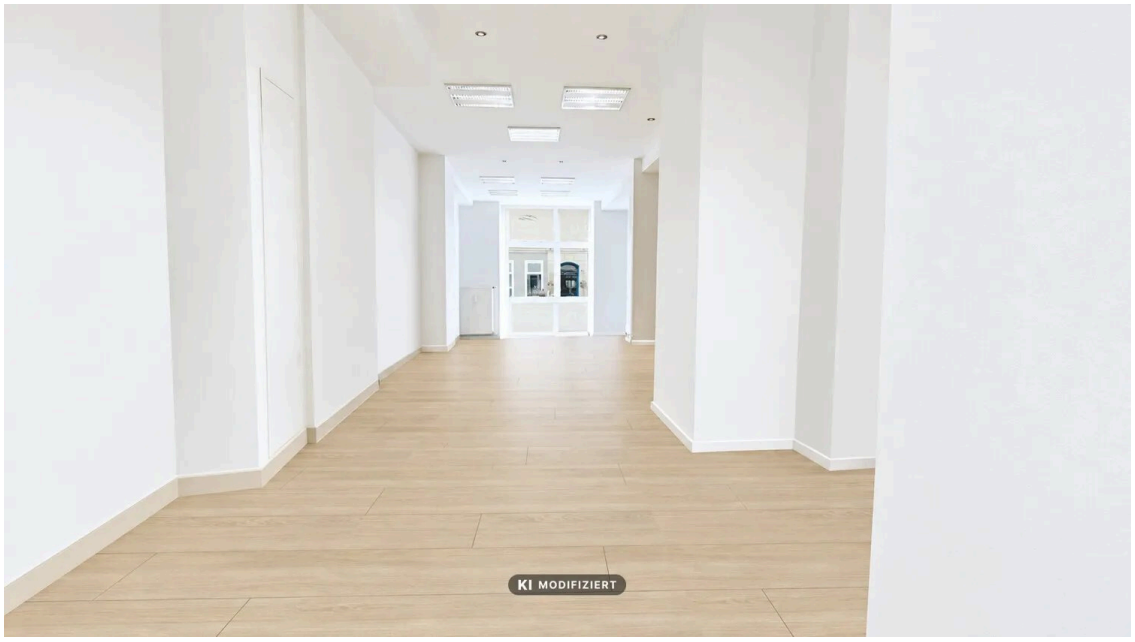
Die Immobilie

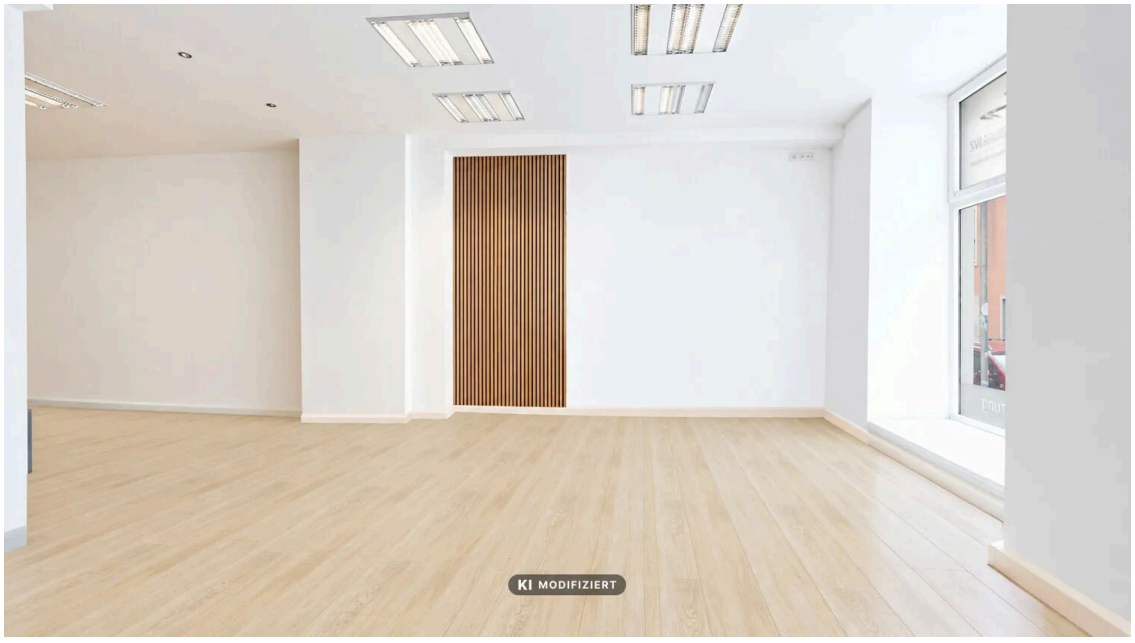




Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

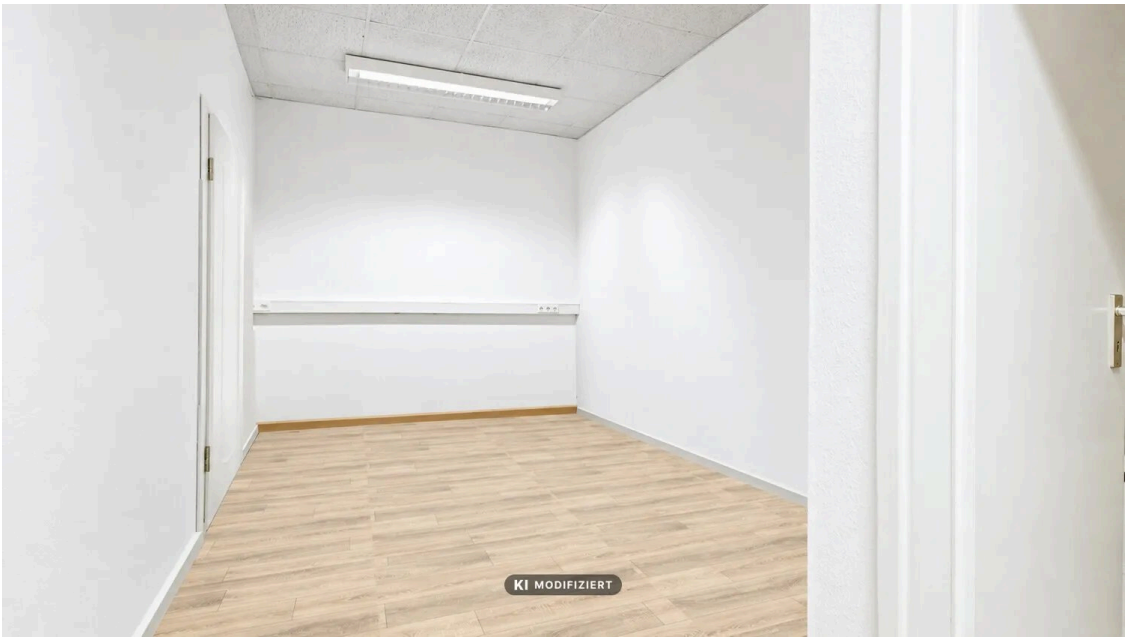
Die Immobilie





Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

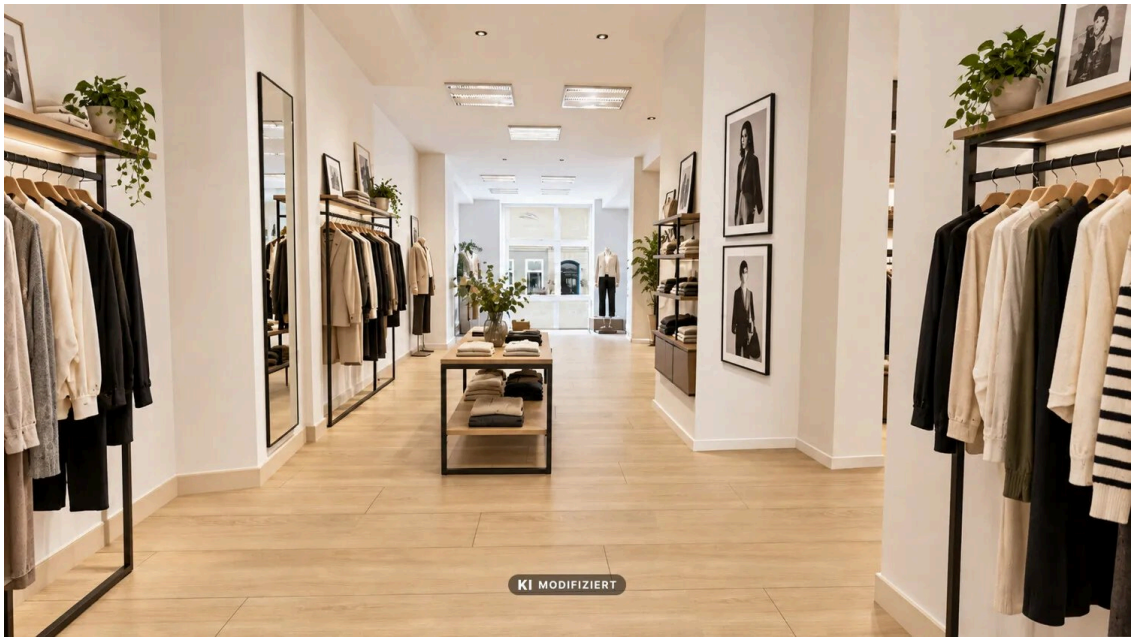




Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

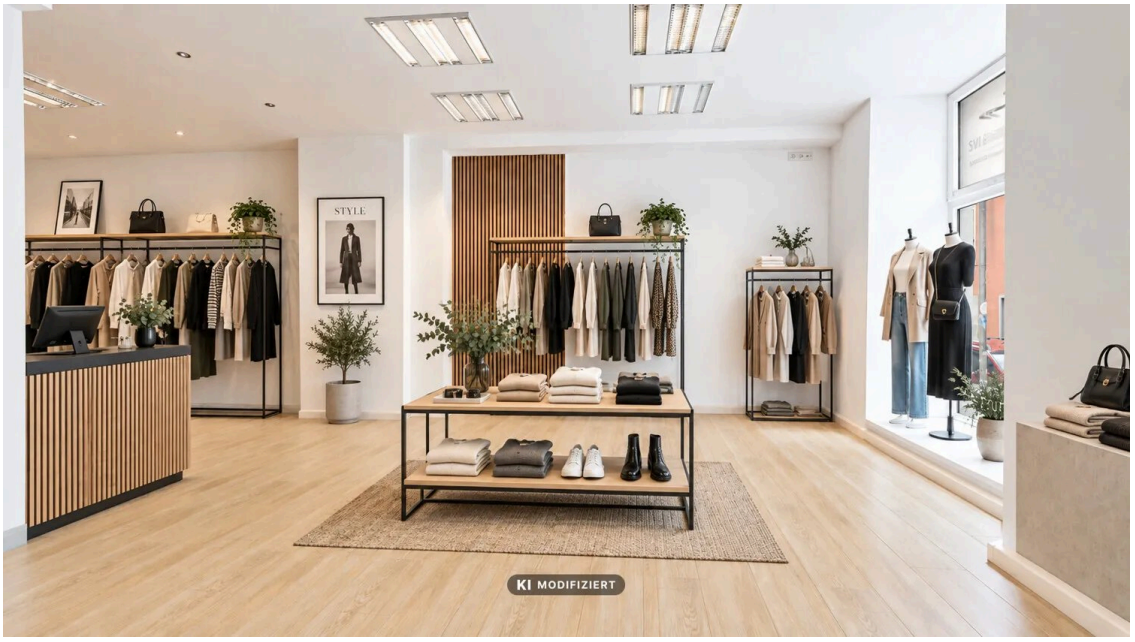
Die Immobilie

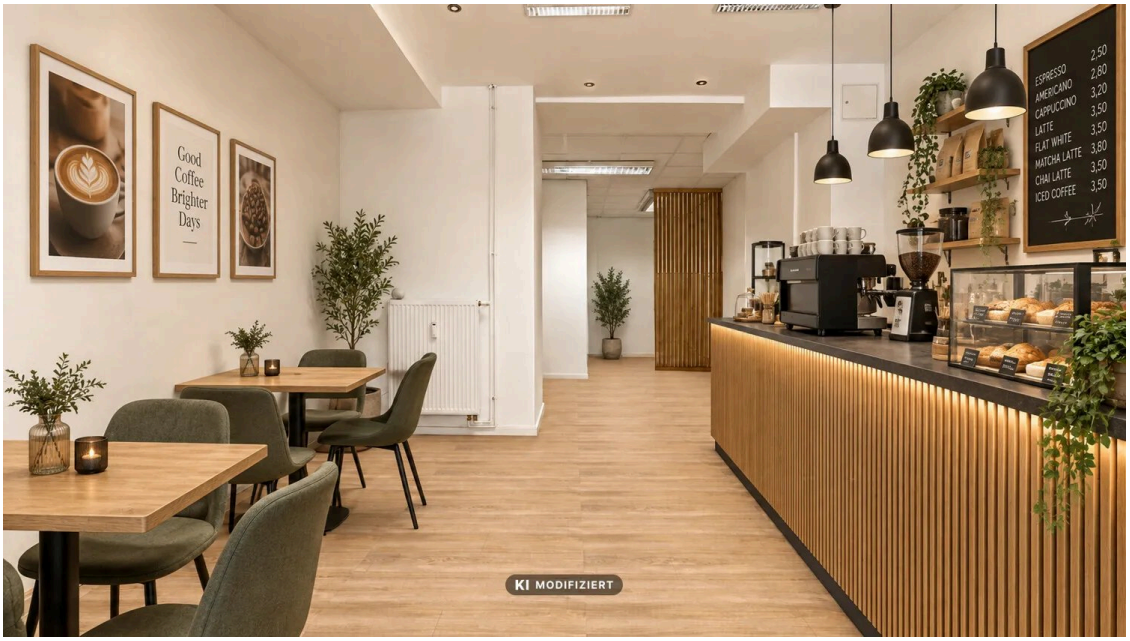




Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

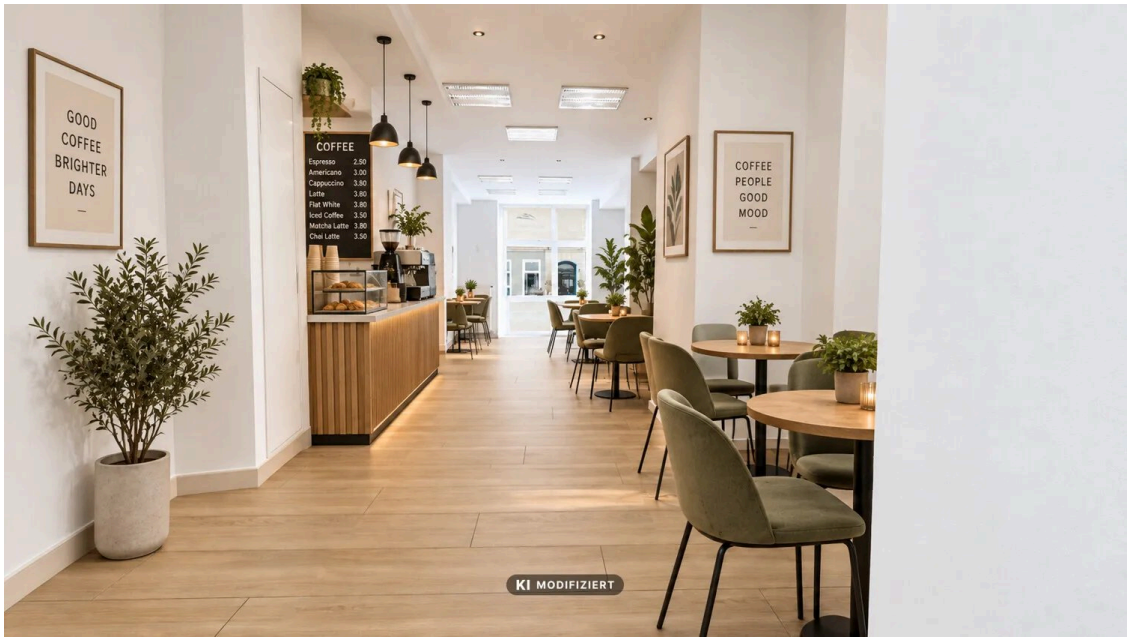




Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

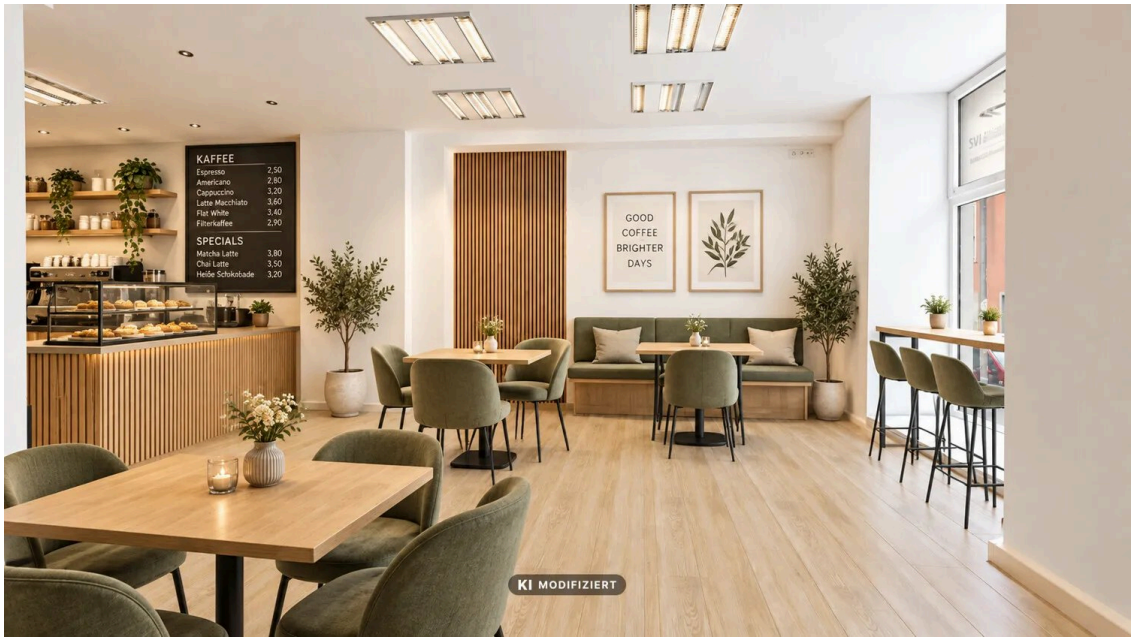
Die Immobilie

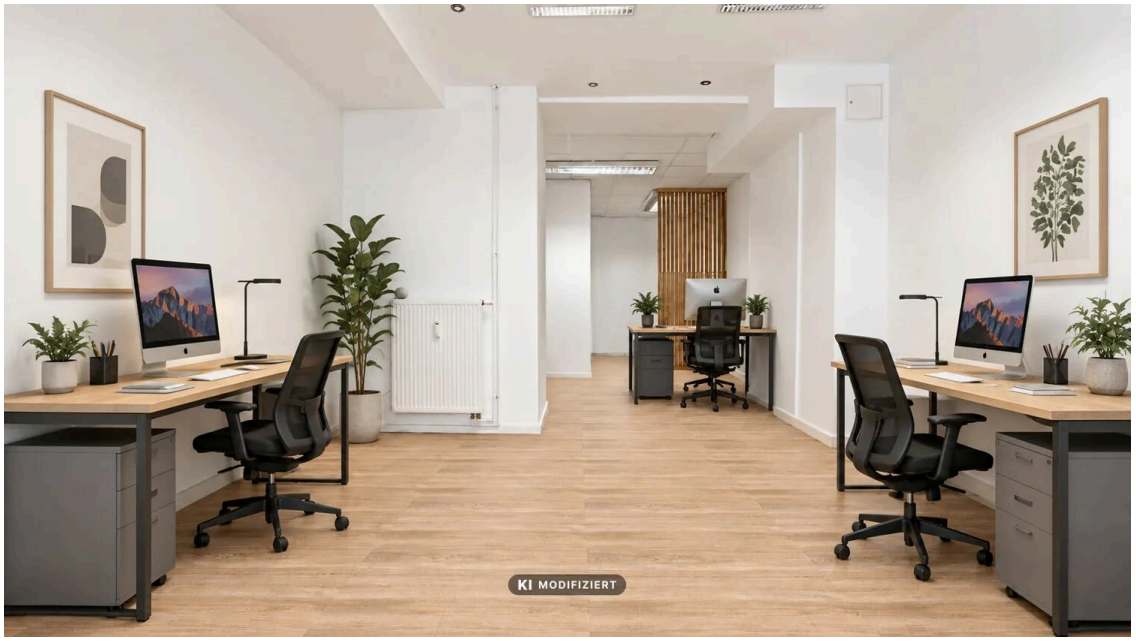




Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

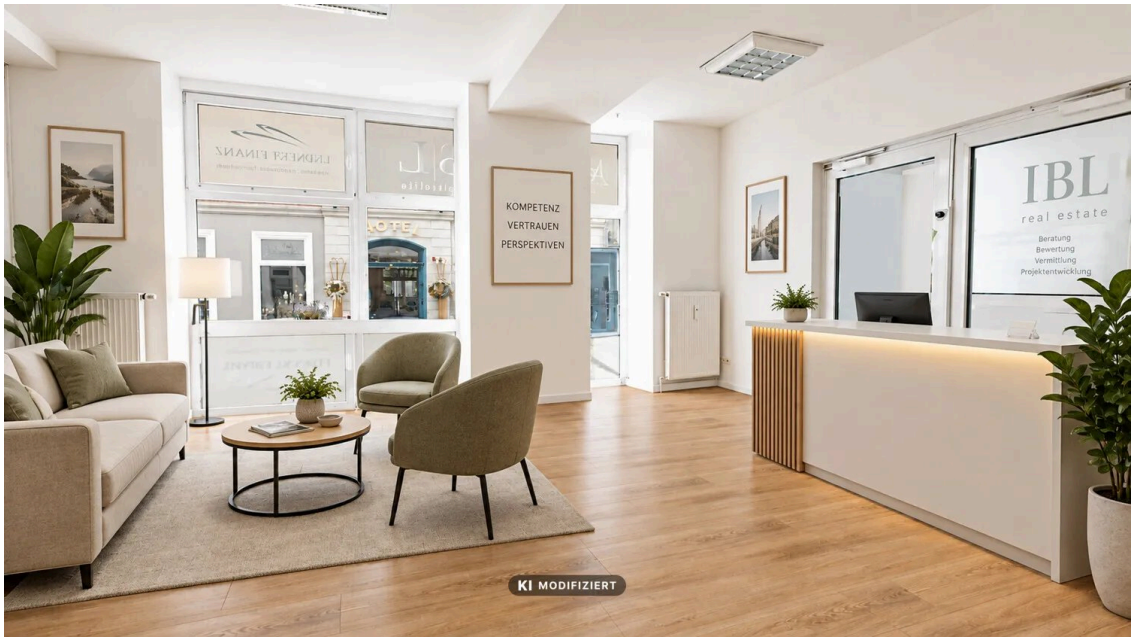
Die Immobilie

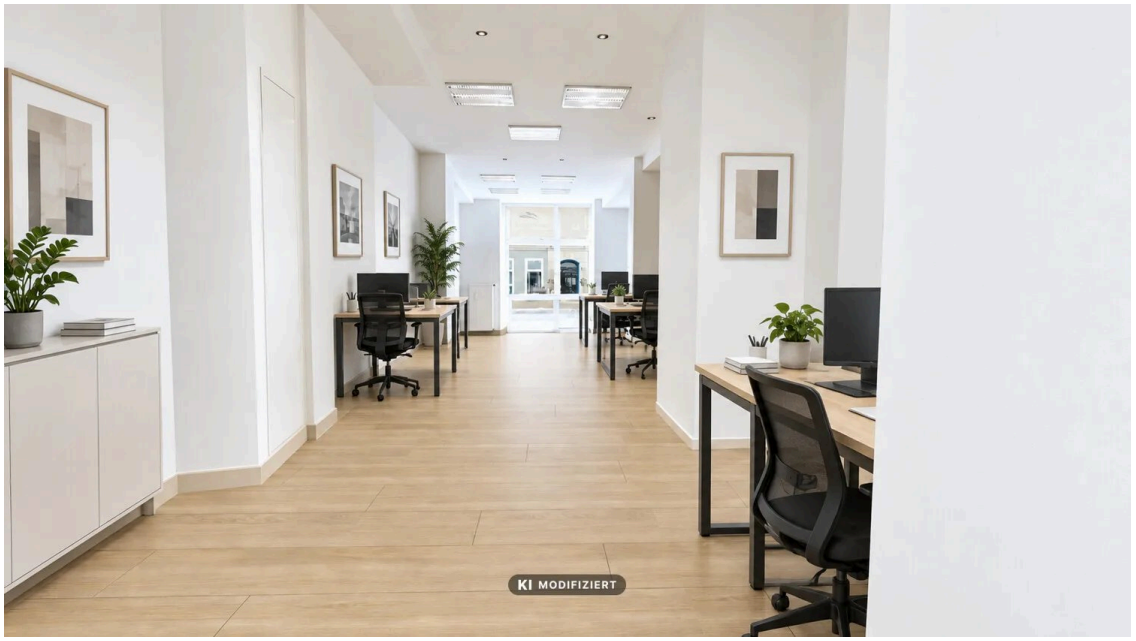




Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

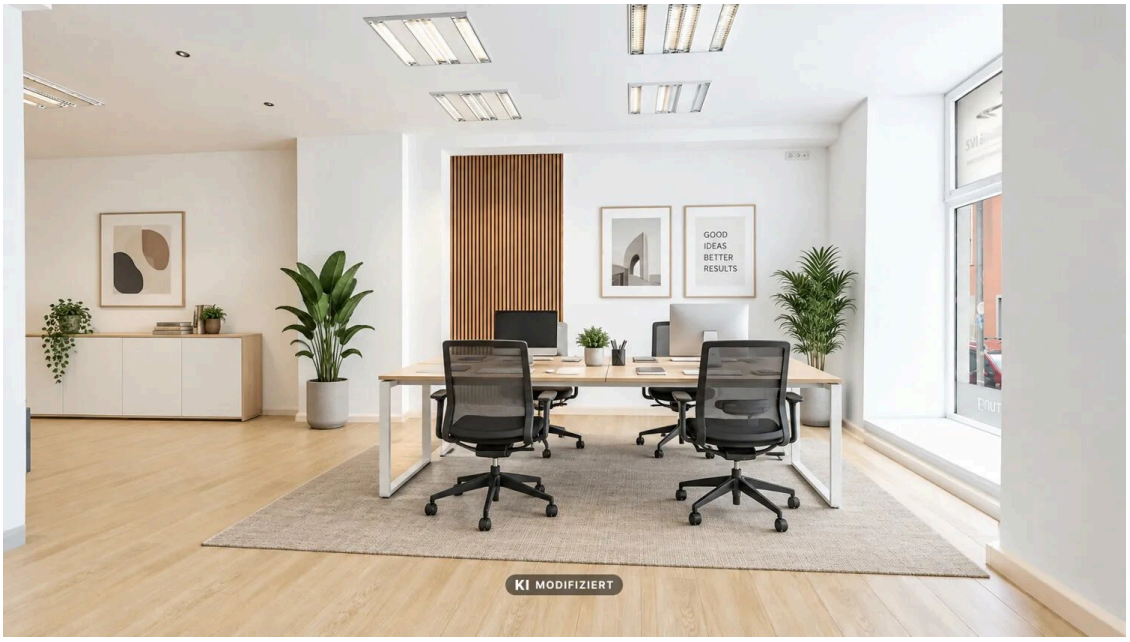
Die Immobilie





Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Bürofläche als vermietete Kapitalanlage aus dem Jahr 1930 bietet einen idealen Standort für eine optimale Vermietung oder Selbstnutzung mit reichlich Laufkundschaft.
Sollte die angebotene Gewerbeeinheit für Ihre eigene Geschäftstätigkeit in Frage kommen wäre dies ebenfalls zeitnah umsetzbar, jedoch spätestens zum 01.04.2027.
Die Immobilie wurde 2009/ 2010 umfassend modernisiert und saniert. Zudem erfolgte 2013 der Einbau einer modernen Heizungsanlage, die eine effiziente Beheizung aller Räumlichkeiten durch eine Zentralheizung gewährleistet. Die Bürofläche verteilt sich auf eine großzügige Verkaufsfläche, einen Aufenthaltsraum, eine Küche sowie ein WC. Diese Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der Flächen, sei es für einen Konferenzraum, ein Besprechungszimmer oder als privates Büro. Der Zustand der Immobilie kann als äußerst gepflegt bezeichnet werden, was sich in den zahlreichen Sanierungsarbeiten widerspiegelt. Das Objekt verfügt zudem über einen Fahrstuhl, der die Vorzüge dieser Immobilie unterstreicht. Der Fahrstuhl wurde ebenfalls nach 1990 installiert und entspricht den zeitgemäßen Standards. Ein weiterer Vorteil ist der separate Aufenthaltsraum mit WC, welcher zusätzlichen Stauraum bietet und flexibel genutzt werden kann. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre gute Bausubstanz und die durchdachte Raumgestaltung aus. Mit einem Fokus auf Funktionalität und Effizienz bietet diese Bürofläche das Potenzial, vielfältige geschäftliche Bedürfnisse zu erfüllen. Die zentrale Lage bietet außerdem eine gute Erreichbarkeit sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Partner. Dadurch ist Ihrem Mieter oder Ihnen selbst sehr geholfen und eine hohe Auslastung umsetzbar. Ein bedeutender Vorteil dieser Immobilie ist die Kombination aus historischem Charme und moderner Ausstattung. Der nostalgische Charakter des Gebäudes aus den 1930er Jahren wird durch die umfassenden Modernisierungen geschickt mit zeitgemäßen Annehmlichkeiten, wie die großzügige Deckenhöhe ergänzt. Dies schafft eine angenehme Arbeitsumgebung, die sowohl Praktikabilität als auch Ästhetik miteinander vereint. Interessenten haben hier die Möglichkeit, eine Immobilie zu erwerben, die durch die erfolgten Maßnahmen langfristig als wertstabile Investition betrachtet werden kann. Die Modernisierungen gewährleisten eine hohe Energieeffizienz und einen geringen Wartungsaufwand, was die zukünftigen Betriebskosten überschaubar hält. Profitieren Sie von dieser attraktiven Bürofläche in einem historischen Gebäude, das gekonnt mit neuer Technik und Infrastruktur ausgestattet wurde. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen und die vielseitigen Möglichkeiten zu entdecken, die Ihnen diese Bürofläche bietet.

Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:
- ca. 2013 Einbau der Heizungsanlage
- ca. 2009/ 2010 zahlreiche Modernisierungs- sowie Sanierungsarbeiten am und im Gebäude
- nach 1990 wurde der Fahrstuhl eingebaut

Besondere Merkmale:
- Fahrstuhl im Objekt
- Sondernutzungsrecht für Kellerabteil

Vermietungszahlen:
- aktuell vermietet bis einschließlich 31.03.2027
- monatliche Mieteinnahmen von 758,48 €
- bei gewünschter Selbstnutzung ist ein früherer Einzug mit dem Mieter realisierbar

Hausgeld:
- monatliches Hausgeld von gerundet 284,00 €
- monatlich umlagefähige Betriebskosten von 199,46 €
- monatlich nicht umlagefähige Kosten von 84,54 €

Objektnummer: 26311105 - 18439 Stralsund

Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich direkt in der Altstadt und ist nur wenige Meter von der Haupteinkaufspassage der Altstadt Stralsunds entfernt. Die Lage zwischen dem Alten sowie Neuen Markt könnte kaum zentraler sein. Die Straße runter kommen Sie direkt zum Strelasund, einem Meeresarm der Ostsee. Sämtliche Restaurants, Hotels, historische Gebäude sowie die Kirche Sankt Nikolai machen den Alten Markt zu einem der Aushängeschilder der Stadt. Die zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zählen zum UNESCO-Weltkulturerbe.
Von hier ist ein Edeka zu Fuß zu erreichen, sodass die Nutzung eines Autos nicht notwendig ist.
Die Straße herunter ist eine Bushaltestation und zum Hauptbahnhof sind es ca. 15 min zu Fuß.
Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Familien freuen sich außerdem auf Strandtage an der Ostsee oder entdeckungsreiche Wanderungen auf dem Walderlebnispfad Ummanz. Die zahlreichen Wasserwege und Seen bieten ideale Gelegenheiten für Kajak- oder Kanutouren. Auch die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

Objektnummer: 26311105 - 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: 26311105 - 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