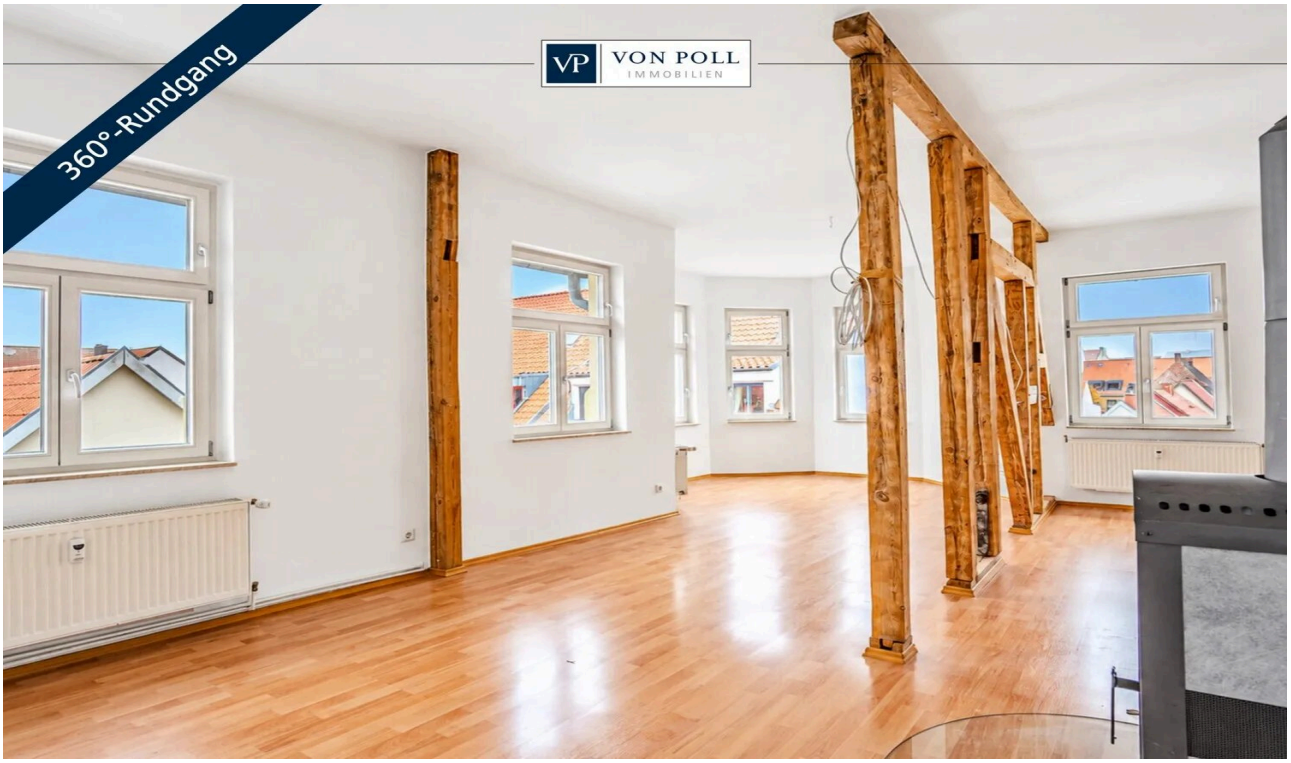
Stralsund

Helle Dachgeschosswohnung mit Balkon und Kaminofen im Zentrum Stralsunds

Objektnummer: 26311106



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.93 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26311106 - 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: 26311106 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311106
Wohnfläche	ca. 112.93 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

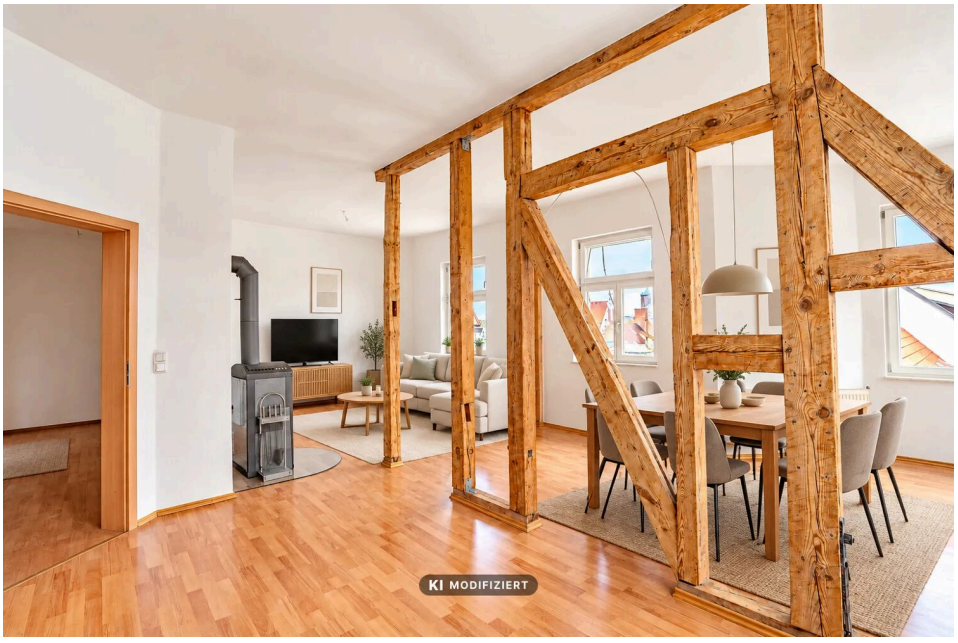




Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

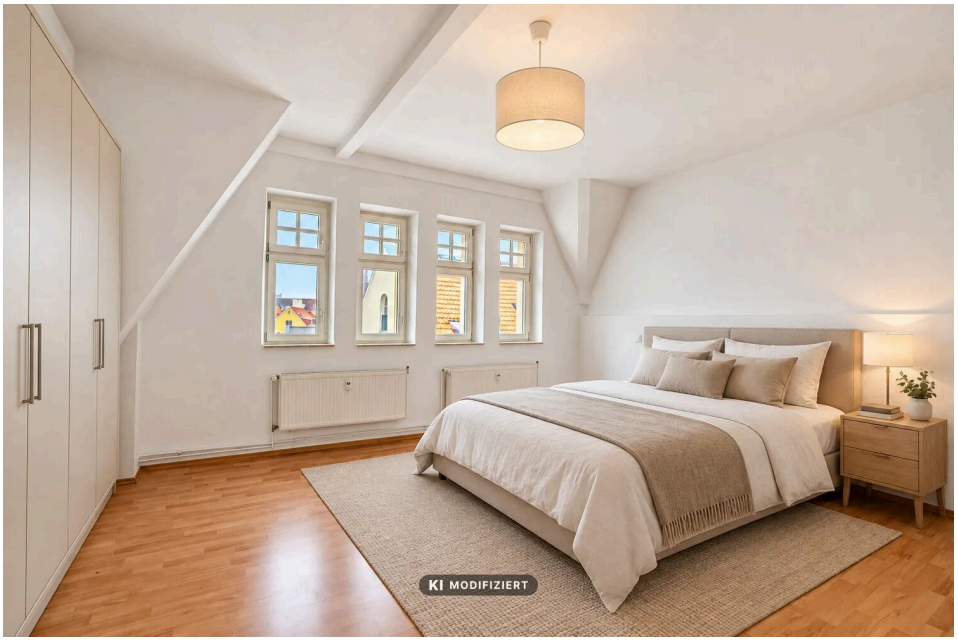




Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie

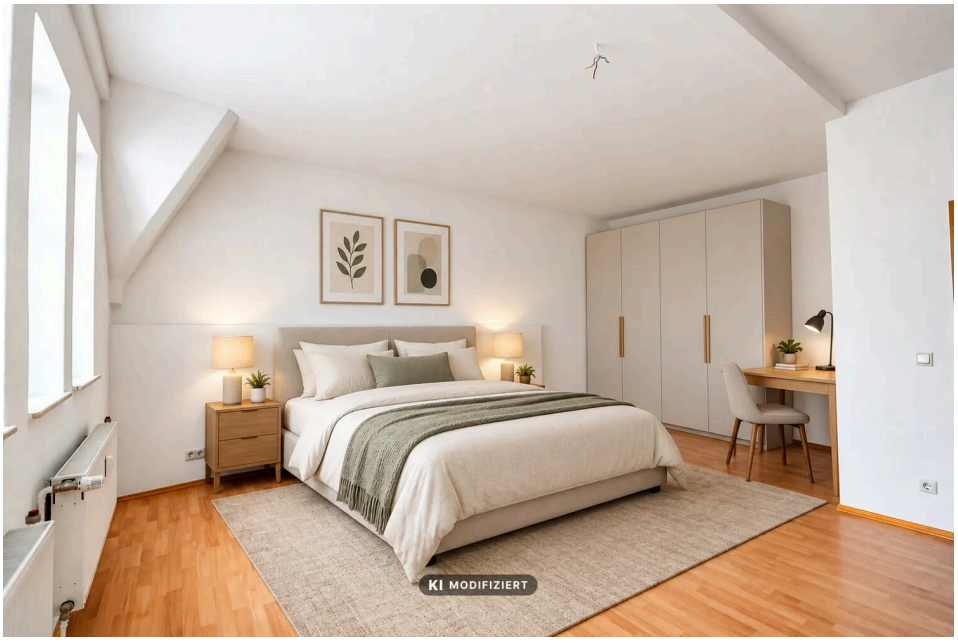




Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

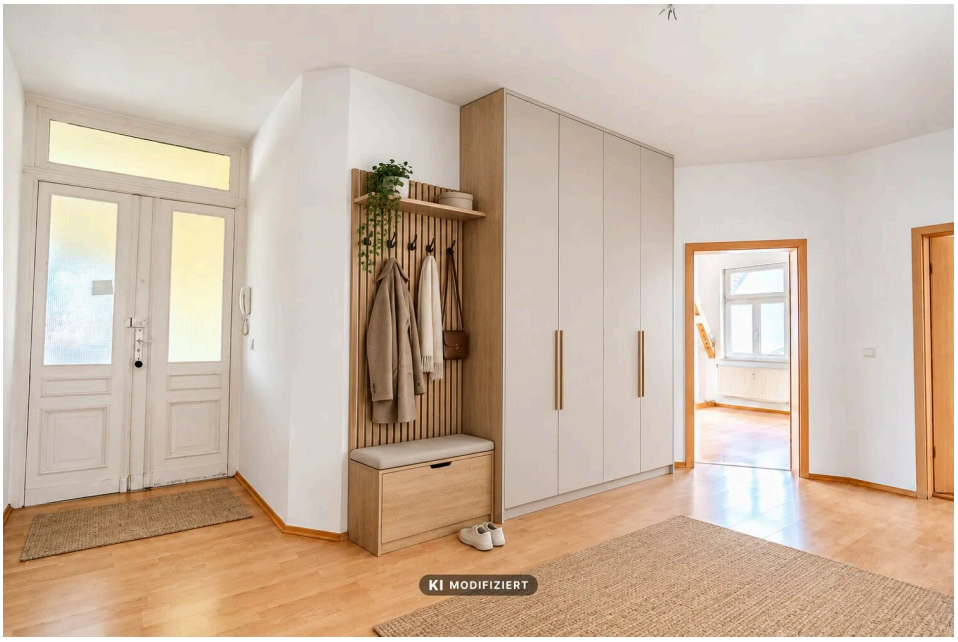
Die Immobilie





Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Die Immobilie



Objektnummer: 26311106 - 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: 26311106 - 18439 Stralsund

Ein erster Eindruck

Ein Hauch von Geschichte liegt in der Luft, sobald man durch das stilvolle Treppenhaus dieses gepflegten Gründerzeithauses schreitet. Deckenmalereien, klassische Linien und die charaktervolle Fassade verweisen auf die Zeit um 1900 und verleihen dem Gebäude eine besondere Präsenz. Die Wohnung selbst liegt im Dachgeschoss, auf einem Eckgrundstück, das für eine Fülle an Tageslicht sorgt. Durch die Ausrichtung nach Süden, Norden und Westen spielt das Licht im Laufe des Tages mit den freigelegten Holzbalken im Wohnzimmer, wirft lebendige Schatten und betont die natürliche Struktur der Materialien.

Im Zentrum der Wohnung steht das Wohnzimmer, weit und lichtdurchflutet, geprägt von einem Kaminofen, der an kühlen Tagen angenehme Wärme spendet und dem Raum eine behagliche Atmosphäre verleiht. Die teils freigelegten Holzbalken schaffen einen spannenden Kontrast zu den frisch weiß gestrichenen Wänden. Großzügige Fenster öffnen sich in mehrere Himmelsrichtungen und lassen den Blick in die Straßen der Altstadt schweifen. Der nach Süden ausgerichtete Balkon, zum ruhigen Innenhof gelegen, lädt dazu ein, den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen oder ihn am Abend entspannt ausklingen zu lassen.

Der Zugang zum Balkon wird über die Küche gewährleistet. Die integrierte Einbauküche ist bereits Teil des Angebots. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Wanne ausgestattet und ist von allen Zimmern über einen sehr großzügigen Flur gut erreichbar. Zwei Schlafzimmer bieten variablen Raum für Schlafen, Arbeiten oder persönliche Hobbys. Die Fenster, teilweise aus Holz und erst kürzlich teilweise instandgesetzt, unterstützen das harmonische Gesamtbild und unterstreichen die Verbindung von Tradition und gepflegter Gegenwart.

Zur Wohnung gehört ein eigener Bereich im Vollkeller, ideal für Dinge, die nicht täglich benötigt werden. Der separate Zugang zum Innenhof sorgt für angenehme Privatsphäre und kurze Wege. Die gemeinschaftliche Grünanlage und die praktischen Fahrradständer im Hof sind geschätzt bei allen, die Wert auf einen kleinen grünen Rückzugsort mitten in der Stadt legen. Die Lage zwischen Strelasund und dem Neuen Markt verbindet das Flair der historischen Altstadt mit der Lebendigkeit urbanen Lebens. Geschäfte, Cafés und die Ostsee sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Wer hier wohnt, spürt die gelungene Verbindung aus jahrhundertealtem Charme und zeitgemäßer Wohnkultur. Die Wohnung erzählt von Geschichte und Alltag, von Licht und Raum und lädt dazu ein, das Leben mitten in der Altstadt in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:
Zur Lage:
- zentrale Lage in der Altstadt
- zwischen Strelasund und dem Neuen Markt gelegen
- Eckgrundstück für mehr Lichteinfall

Zur Gemeinschaft:
- separater Eingang zum Innenhof
- Innenhof mit gemeinschaftlicher Grünanlage, Fahrradständer und Müllaufbewahrung
- Vollkeller mit eigenem Abtstellbereich
- historische Elemente im Treppenhaus sowie an der Fassade
- Bauweise aus der Gründerzeit
- Immobilie steht unter Denkmalschutz

Zur Wohnung:
- Wohnung zur Süd-, Nord- und Westrichtung gelegen
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Kaminofen im Wohnzimmer
- teilweise freigelegte Holzbalken im Wohnzimmer
- 2026 Wände weiß gestrichen
- 2026 teilweise Holzfenster instandgesetzt
- Balkon zum Innenhof
- innenliegendes Bad mit Wanne

Objektnummer: 26311106 - 18439 Stralsund

Alles zum Standort

Stralsund verbindet als traditionsreiche Hansestadt an der Ostsee historischen Charme mit einer verlässlichen städtischen Infrastruktur und einer attraktiven Lage im Küstenraum. Für Käufer mit Blick auf Qualität und Alltagstauglichkeit bietet die Stadt ein gewachsenes Umfeld mit guter Erreichbarkeit, solider Versorgungsfunktion und einem urbanen Angebot, das den täglichen Bedarf ebenso wie ein angenehmes Lebensumfeld zuverlässig abdeckt.

Im Stadtbild überzeugt das Umfeld durch eine ausgewogene Mischung aus zentraler Lage, Nähe zu wichtigen Einrichtungen und einem lebendigen, zugleich angenehm überschaubaren Charakter. Gerade für Familien entsteht hier ein Umfeld, in dem kurze Wege, gute Anbindung und ein gepflegtes, städtisches Ambiente harmonisch zusammenwirken.

Besonders überzeugend ist die unmittelbare Nähe zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen: Das Schulzentrum am Sund liegt nur rund 4 Gehminuten entfernt, ebenso die kooperative Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Die Gerhart Hauptmann Schule sowie die Grundschule Gerhart Hauptmann erreichen Sie in etwa 5 Gehminuten, das Hansa-Gymnasium in rund 9 Gehminuten. Auch mehrere Kindergärten befinden sich im komfortablen Umfeld, darunter der Kindergarten Knieperdamm in etwa 12 Gehminuten sowie die Kindertagesstätte „Spielekiste“ und das Zwergenhaus in rund 14 Gehminuten. Für den Hochschulbereich ist die Hochschule Stralsund ebenfalls gut angebunden und in etwa 41 Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das familienfreundliche Umfeld durch eine sehr gute medizinische Versorgung: Die Baltic-Apotheke und Dr. med. Susanne Löser liegen jeweils nur rund 6 Gehminuten entfernt, weitere Apotheken und Fachpraxen folgen in kurzer Distanz. Das HELIOS Hanseklinikum Stralsund ist in etwa 25 Gehminuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen EDEKA und Netto in rund 6 bis 7 Gehminuten zur Verfügung, REWE ist in etwa 9 Gehminuten erreichbar. Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Spielplätze, Parks, Sportangebote und das Stadion der Freundschaft liegen im nahen Umfeld, während Busanbindungen wie Ozeaneum, Wasserstraße und Stalsund Wasserstraße in 2 bis 3 Gehminuten erreichbar sind; der Bahnhof Stralsund Rügendamm ist in etwa 15 Gehminuten, der Stralsunder Hauptbahnhof in rund 18 Gehminuten erreichbar.

Insgesamt präsentiert sich dieser Standort als besonders stimmiges Umfeld für Familien, die kurze Wege, gute Versorgung und ein verlässliches, urbanes Lebensumfeld in Stralsund schätzen.

Objektnummer: 26311106 - 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: 26311106 - 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