Stralsund

Ruhig gelegene Wohnung verteilt auf zwei Etagen mit großzügiger Dachterrasse und Kaminofen

Objektnummer: 26311109



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96.59 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

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

Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311109
Wohnfläche	ca. 96.59 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

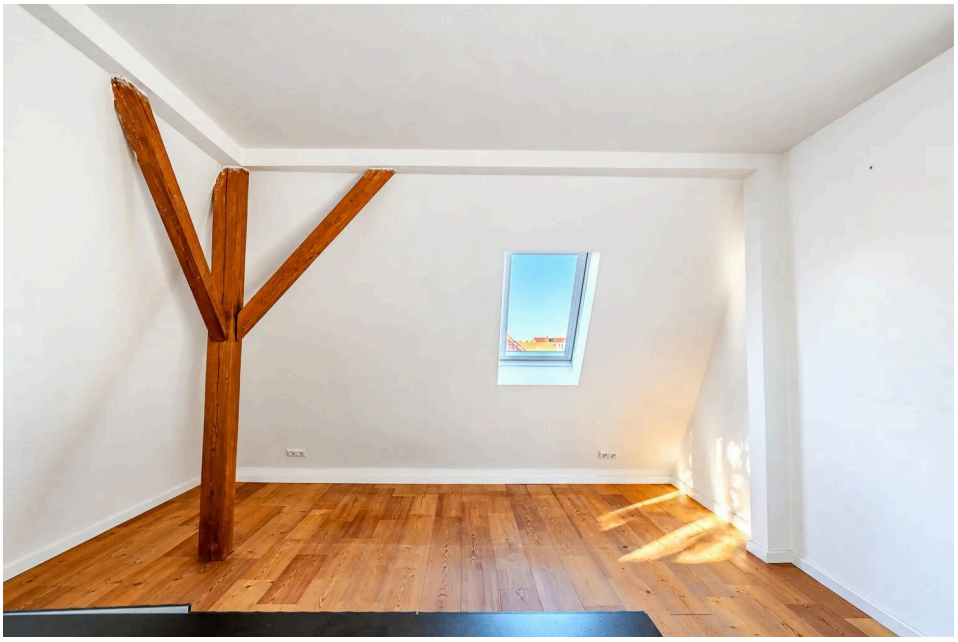
Die Immobilie

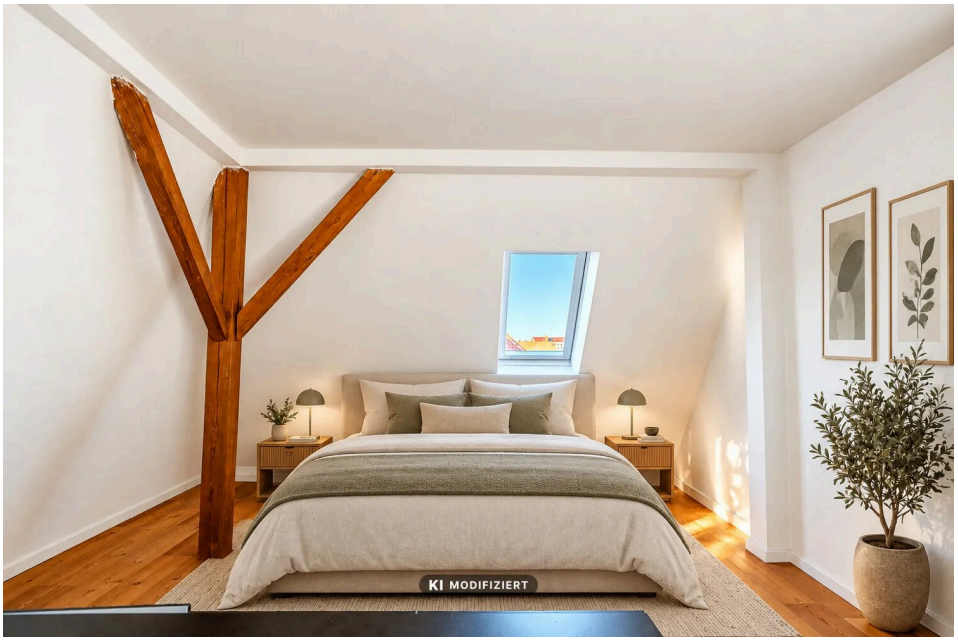




Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

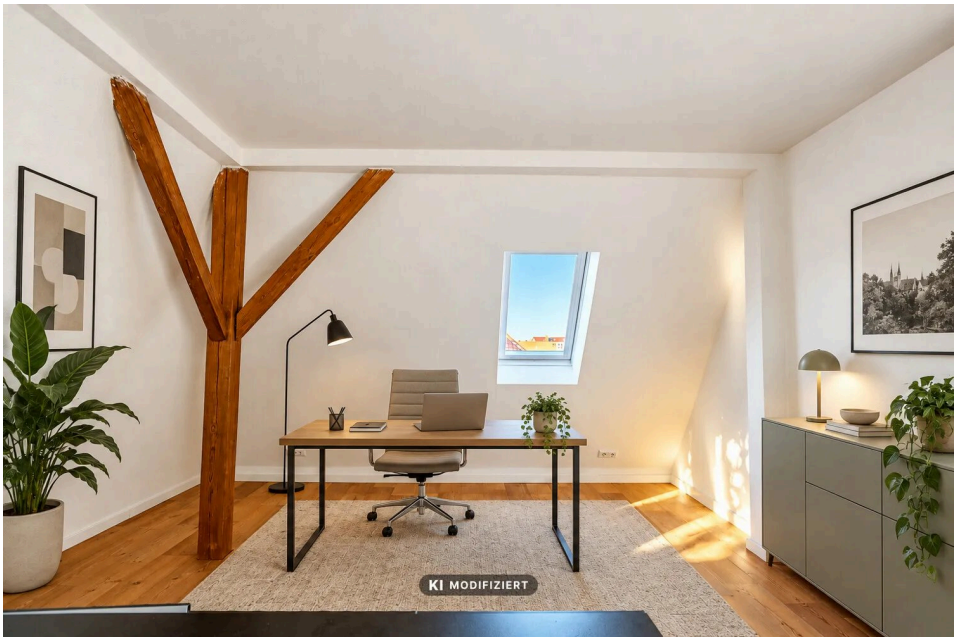
Die Immobilie

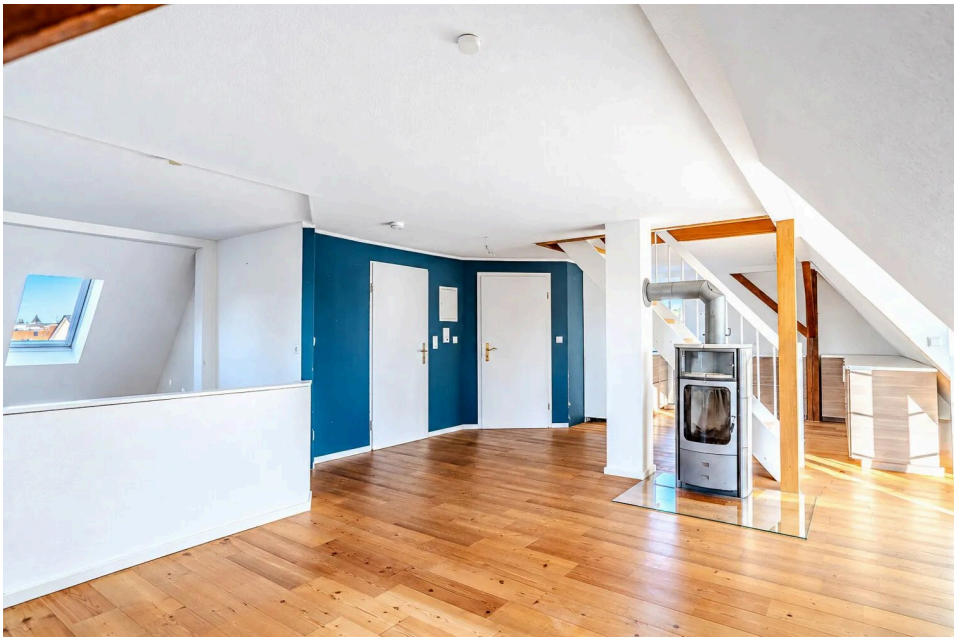




Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

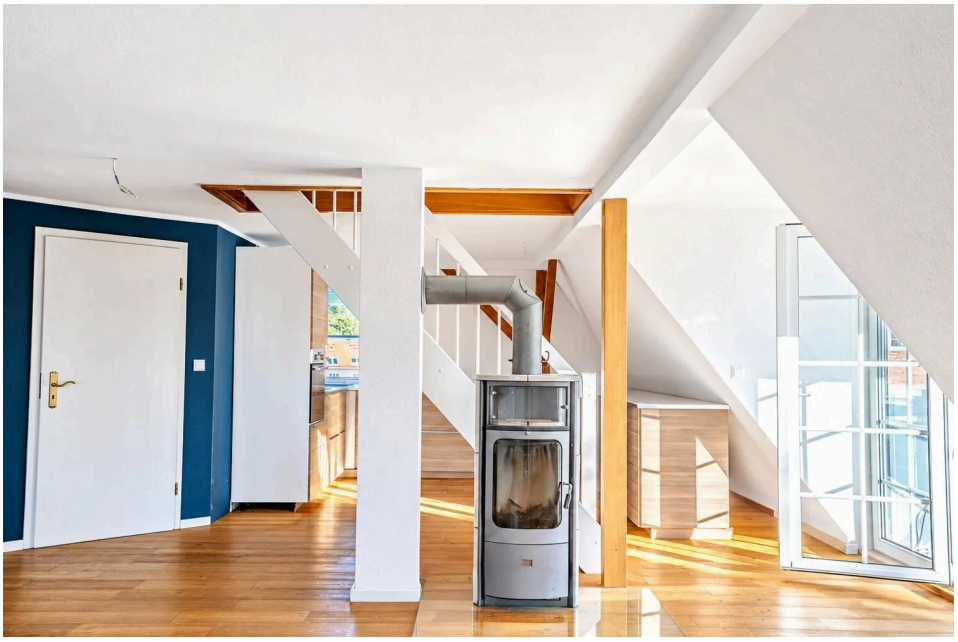
Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

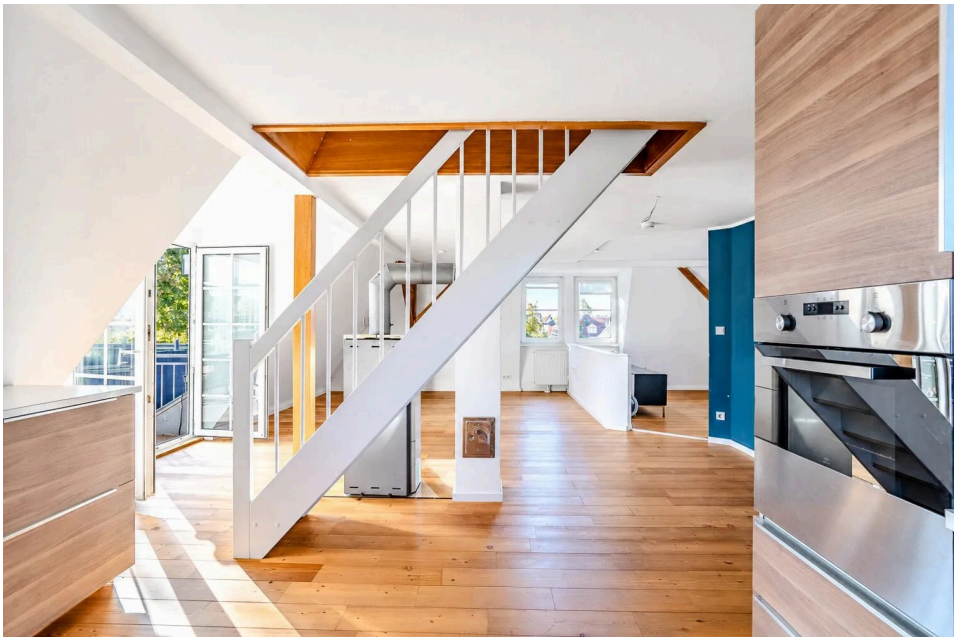
Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Die Immobilie

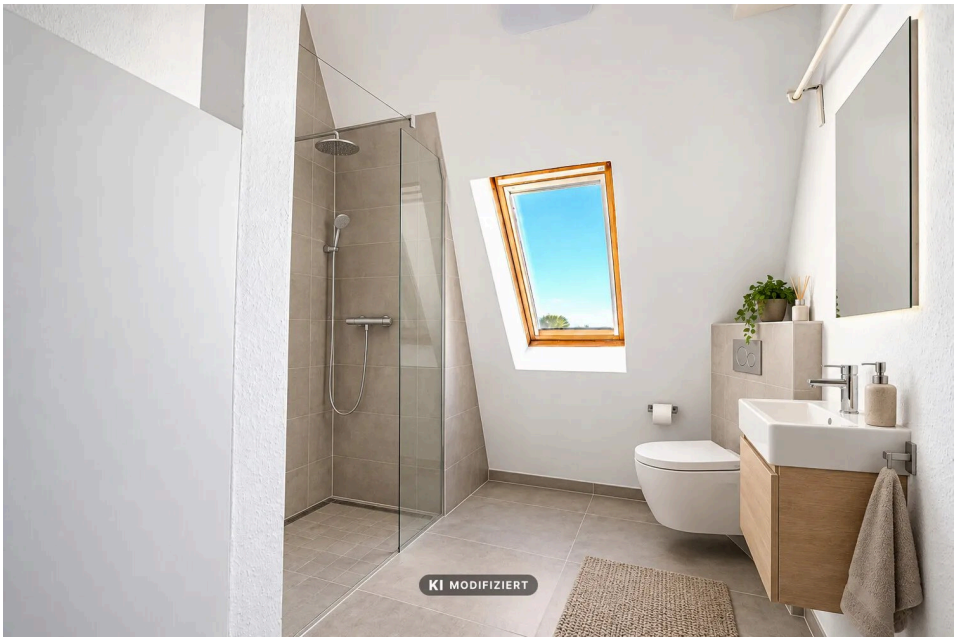




Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

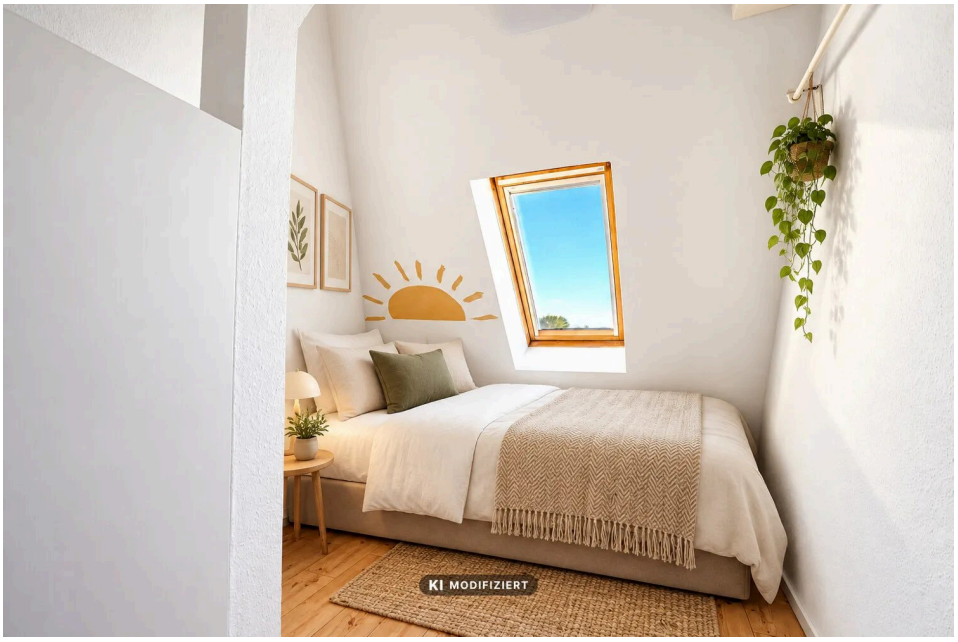
Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311109 - 18435 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: 26311109 - 18435 Stralsund

Ein erster Eindruck

Beim betreten dieser außergewöhnlichen Maisonettewohnung spürt man sofort die Ruhe, die sich aus der besonderen Lage innerhalb des Hauses ergibt. Über zwei Etagen residiert die Wohnung allein, keine Nachbarn über oder neben sich. Der Charakter eines Penthouses vereint sich hier mit dem Charme eines historischen Gebäudes aus dem Jahr 1935. Fünf Wohneinheiten teilen sich das Haus, doch diese Wohnung genießt eine ganz eigene Privatsphäre. Im Inneren setzt sich das Gefühl von Großzügigkeit fort: Fast alle Räume schmückt ein hochwertiger Dielenboden, der mit seinem warmen Farbton und feiner Maserung ein echter Hingucker ist und eine behagliche Atmosphäre schafft.

Der Wohnbereich öffnet sich weit, die freigelegten Holzbalken verleihen einen unverwechselbaren Charme. An kühlen Tagen spendet der Kaminofen wohlige Wärme und wird, gemeinsam mit der offenen Küche, zum Mittelpunkt der Wohnung. Die Küche wurde 2023 behutsam weiterentwickelt, moderne Details wie die neue Spüle fügen sich harmonisch ein. Passende Einbauschränke, eingebaut im Jahr 2022, bieten Stauraum und unterstreichen den Anspruch an Qualität und Alltagstauglichkeit trotz Dachschrägen. Das große Tageslichtbad wurde 2021 aufwendig saniert und bietet sowohl eine Wanne als auch eine separate Dusche.

Über eine bequeme Treppe gelangt man in den Spitzboden, der zwei Zimmer beherbergt. Ein Zimmer bietet sich dank seiner Größe ideal als Schlafzimmer an. Das zweite Zimmer ist als Büro, Kinderzimmer oder auch Gästezimmer denkbar. Die Dachterrasse, teilweise überdacht und vollständig zur Sonne ausgerichtet, bleibt vor neugierigen Blicken geschützt und wirkt wie ein privates Refugium. An langen Abenden genießt man hier die Stralsunder Luft und den Blick über die Dächer. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Nahversorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein privater Stellplatz direkt am Haus sowie ein eigener Kellerraum runden das Angebot ab.

Wer einmal durch die Räume gegangen ist, spürt sofort, dass hier Substanz, Geschichte und zeitgemäßer Komfort eine seltene Verbindung eingehen. Ein optimaler Rückzugsort mit dem Highlight einer bemerkenswert großzügigen Dachterrasse.

Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Ausstattung und Details

Besondere Merkmale:
- sehr begehrte Lage in Stralsund
- optimale Nahversorgung in der Umgebung
- kaum einsehbare, zur Sonne ausgerichtete Dachterrasse
- Dachterrasse teilweise überdacht
- Stellplatz als Sondernutzungsrecht direkt am Haus
- Kellerraum als Sondernutzungsrecht
- Maisonettewohnung (Wohnung über zwei Etagen)
- einzige Wohnung über die zwei Etagen
- hohe Privatsphäre und Ruhe (keine Nachbarn über und neben sich)
- Charakter einer Penthouse-Wohnung
- insgesamt 5 Wohneinheiten im Haus
- hochwertiger Dielenboden in fast allen Zimmern
- großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Spitzboden mit zwei Zimmern
- freigelegte Holzbalken verleihen der Wohnung viel Charme
- nützlicher Kaminofen im riesigen Wohnbereich mit offener Küche
- ca. 2023 Einbauküche aufgewertet (z. B. neue Spüle)
- ca. 2022 passende Einbauschränke verbaut (im Preis enthalten)
- ca. 2021 teilweise Badezimmer saniert
- ca. 2025 neue Dusche eingebaut
- ca. 2020 Renovierungsarbeiten im Hausflur
- ca. 2024 Entkalkungsanlage für das gesamte Haus integriert
- ca. 2015 Treppe zum Spitzboden eingebaut

Objektnummer: 26311109 - 18435 Stralsund

Alles zum Standort

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit weiteren 4 Wohneinheiten. Das Haus steht auf einem Eckgrundstück, wodurch zur einen Seite keine direkten Nachbarn angrenzen. Die Straße wird eher wenig befahren, wodurch angenehme Ruhe herrscht.

Die unmittelbare Umgebung präsentiert sich als ein Ort, der besonders familienfreundlich ist. In fußläufiger Nähe finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die von der Montessori-Grundschule „Lambert Steinwich“ bis hin zum Hansa-Gymnasium reichen und somit eine umfassende schulische Betreuung vom Kindergarten bis zur weiterführenden Schule gewährleisten. Die Kitas „Brunnenaue“ und „Anne Frank“ sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine liebevolle Betreuung für die Kleinsten. Diese Nähe zu hochwertigen Bildungseinrichtungen schafft eine vertrauensvolle Atmosphäre, in der Kinder sicher und geborgen aufwachsen können.

Für die Freizeitgestaltung stehen vielfältige Möglichkeiten bereit: Spielplätze und großzügige Grünanlagen wie die Brunnenaue und die Schillanlagen laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein, während Sportanlagen wie die Tennisanlage „Am Moorteich“ und das Gym Fitness World zu aktiver Erholung motivieren. Familien finden hier ein lebendiges und zugleich ruhiges Umfeld, das Raum für Gemeinschaft und individuelle Entfaltung bietet. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken optimal gewährleistet, sodass das Wohl der ganzen Familie stets in besten Händen ist. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto und EDEKA sind bequem zu Fuß erreichbar und erleichtern den Alltag erheblich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen wie „An den Bleichen“ in nur 2 Minuten Fußweg sowie den Stralsunder Hauptbahnhof in etwa 17 Minuten erreichbar, was flexible Mobilität für die ganze Familie garantiert. So sind sowohl schulische als auch berufliche Ziele unkompliziert zu erreichen, ohne auf den Komfort eines ruhigen Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Diese Lage in Stralsund vereint alle wesentlichen Aspekte, die Paare und Familien für ein harmonisches und sicheres Leben schätzen: exzellente Bildung, umfassende Gesundheitsversorgung, vielfältige Freizeitangebote und eine verlässliche Infrastruktur. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Paare sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26311109 - 18435 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: 26311109 - 18435 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