Stralsund

Exklusive Wellnessoase - stilvoll möbliert & bezugsfertig

Objektnummer: 26311119



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130.6 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 381 m²

Objektnummer: 26311119 - 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: 26311119 - 18435 Stralsund

Auf einen Blick

Objektnummer	26311119
Wohnfläche	ca. 130.6 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 53 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	81 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.08.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

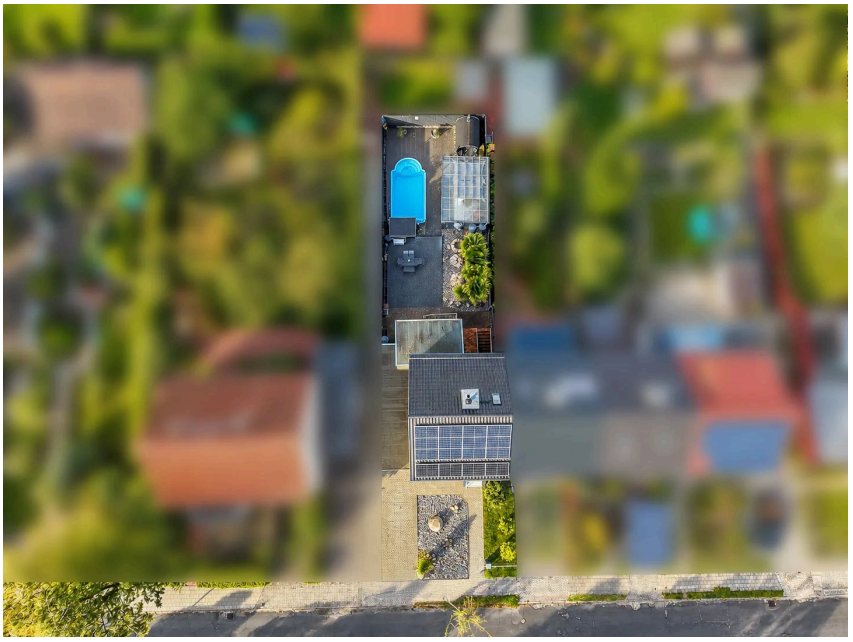
Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

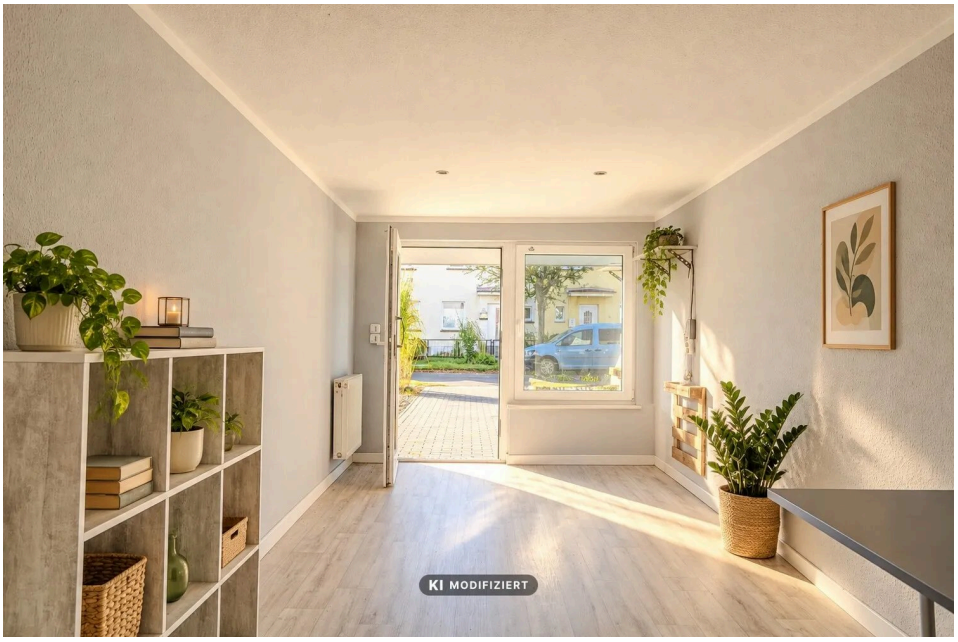
Die Immobilie





Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Die Immobilie

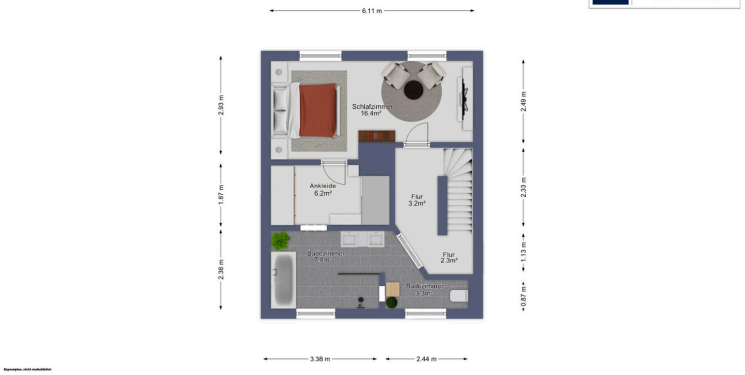


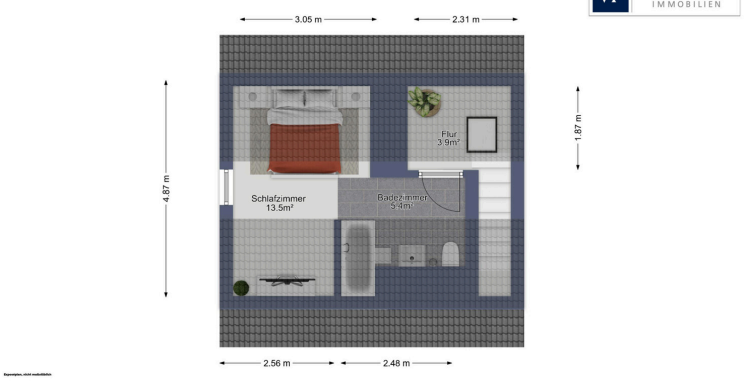


Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

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: 26311119 - 18435 Stralsund

Ein erster Eindruck

Im Herzen der begehrten Kniepervorstadt empfängt das Reihenendhaus mit einer wohltuenden Selbstverständlichkeit, die sofort vertraut wirkt. Beim Eintreten breitet sich die Großzügigkeit der Räume aus, unterstützt von modernen Vinyl- und Fliesenböden, die jeden Raum modern und zeitlos in Szene setzen. Die Fußbodenheizung in einigen Räumen spendet angenehme Wärme, während in der Küche hochwertige Einbauten mit klaren Linien und durchdachtem Stauraum den Alltag begleiten. Die offene, fließende Anordnung der Zimmer bringt Licht in jede Ecke und sorgt für einen harmonischen Übergang zwischen den Wohnbereichen.
Im Obergeschoss begünstigt das große Tageslichtbad mit Wanne und ebenerdiger Dusche entsprechenden Komfort und Alterstauglichkeit. Direkt daneben schließt sich das Schlafzimmer an, ergänzt durch eine praktische Ankleide, die Kleider und Accessoires verschwinden lässt. Im Dachgeschoss eröffnet sich ein weiteres, eigenständiges Zimmer mit integriertem Bad samt Wanne, ein Rückzugsort, der Privatsphäre garantiert. Das separate Gäste-WC im Erdgeschoss ist ebenso selbstverständlich wie die vielen Details, die das Haus für den Alltag vorbereitet.
Die Veranda, als Bar gestaltet und mit direktem Zugang zur Terrasse, wird an milden Abenden zum Lieblingsplatz. Von hier führt der Weg hinaus auf das fast vollständig gepflasterte Grundstück, auf dem ein groß dimensionierter Pool mit moderner Filteranlage und eine Fasssauna mit Holzofen an langen Wochenenden für Erholung sorgen. Palmen setzen optische Akzente und rahmen die großzügige Terrasse, die zum Frühstück im Freien einlädt. Die überdachte Sitzecke spendet Schatten und Geborgenheit, wenn die Sommersonne hoch am Himmel steht. Ein Außenstellplatz vor dem Haus, im Eigentum, sorgt für kurze Wege, während die ehemalige Garage jetzt als Büro-Archiv genutzt wird und zusätzlichen Raum schafft.
Die Lage in der Kniepervorstadt macht den Alltag leicht. Nahversorger, Cafés und kleine Läden sind schnell zu Fuß erreichbar. Stralsunds Altstadt, das Wasser und die vielen Möglichkeiten der Hansestadt liegen nur einen Spaziergang entfernt. Die Technik ist auf dem neuesten Stand: Eine Gastherme aus dem Jahr 2024 sorgt für zeitgemäße Effizienz und Komfort.

Dieses Haus verbindet lässige Großzügigkeit mit Liebe zum Detail. Jeder Raum erzählt von Alltag, Entspannung und dem feinen Gespür für das Besondere, ein Zuhause, das auf leisen Sohlen begeistert und einlädt, das Leben in Stralsund auf neue Weise zu entdecken.

Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Ausstattung und Details

Merkmale der Immobilie:
Zur Lage:
- sehr beliebte Lage in der Kniepervorstadt Stralsunds
- Nahversorgung zu Fuß erreichbar

Auf dem Grundstück:
- großzügiger Pool mit Filteranlage und Wärmepumpe
- Fasssauna mit Holzofen
- überdachte Sitzecke
- groß dimensionierte Terrasse
- optisch ansprechende Palmen
- Außenstellplatz vor dem Haus im Eigentum
- fast vollständig gepflastert

Zur Immobilie:
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- angrenzende Garage mit Nutzungsänderung zum Büro-Archiv umgestaltet
- angebaute Veranda als Bar mit Terrassenzugang
- großzügige Raumaufteilung im ganzen Haus
- weitreichende Grundrissänderungen möglich
- separates Gäste-WC
- großes Tageslichtbad mit Wanne und ebenerdiger Dusche im Obergeschoss
- Zimmer im Dachgeschoss mit integriertem Bad mit Wanne
- moderne Vinyl- und Fliesenböden
- angrenzende Ankleide am Schlafzimmer im Obergeschoss
- gut ausgestattete Einbauküche
- Inventar im Preis enthalten
- grundlegend moderne Ausstattung
- Fußbodenheizung im Haus verlegt
- Gastherme von 2024

Objektnummer: 26311119 - 18435 Stralsund

Alles zum Standort

Für den Familienalltag ist die Lage hervorragend aufgestellt: Mehrere Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in komfortabler Nähe, darunter die Kita „Anne Frank“ Haus 1 in rund 6 Minuten zu Fuß, die Grundschule Juri Gagarin sowie die Montessori-Grundschule „Lambert Steinwich“ jeweils in etwa 7 Minuten zu Fuß und die Juri-Gagarin-Schule ebenfalls in rund 7 Minuten zu Fuß. Weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Regionale Schule „Marie Curie“ sind in etwa 11 Minuten zu Fuß erreichbar, das Hansa-Gymnasium Hansestadt Stralsund in rund 17 Minuten zu Fuß. Auch die Hochschule Stralsund liegt mit etwa 27 Minuten zu Fuß in gut angebundener Distanz. Ergänzt wird dieses Bildungsangebot durch eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die Bushaltestelle Vogelwiese ist in rund 2 Minuten zu Fuß erreichbar, An den Bleichen in etwa 6 Minuten zu Fuß, und der Stralsund Hbf liegt bei rund 19 Minuten zu Fuß. Für Gesundheit und Sicherheit im Alltag sorgen mehrere Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in kurzer Distanz; die Knieper-Apotheke erreichen Sie in etwa 10 Minuten zu Fuß, die HELIOS Hanseklinikum Stralsund in rund 15 Minuten zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten wie Netto Marken-Discount sind bereits nach etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar, während Spielplätze, Grünanlagen und der Brunnenaue-Park mit kurzen Wegen zu Bewegung, Erholung und gemeinsamen Momenten im Freien einladen. Auch kulturelle und gastronomische Angebote wie das Großes Haus Stralsund oder das Café- und Restaurantumfeld in der Umgebung bereichern das Familienleben auf angenehme Weise.

Stralsund verbindet hanseatische Geschichte mit einer verlässlichen, gut ausgebauten Infrastruktur und einem urbanen Umfeld, das im Alltag angenehm kurze Wege ermöglicht. Die Stadt überzeugt mit einem stabilen Wohnungsmarkt, einer soliden Versorgung durch Bildung, Gesundheitswesen und öffentliche Einrichtungen sowie einer Lage, die berufliche und private Anforderungen gleichermaßen unterstützt. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Beständigkeit, gute Erreichbarkeit und eine angenehme Lebensqualität harmonisch vereint.

Im näheren Umfeld zeigt sich ein familienfreundliches Quartier mit spürbarer Alltagsnähe und einem ruhigen, gut eingebundenen Charakter. Besonders angenehm ist die Kombination aus gewachsenen Wohnstrukturen, kurzen Wegen und einem Umfeld, das Kindern wie Eltern gleichermaßen Orientierung und Komfort bietet. So lässt sich der Alltag entspannt organisieren, während Freizeit, Versorgung und Mobilität in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld, das Bildung, Versorgung und Freizeit in wohltuender Balance vereint.

Objektnummer: 26311119 - 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: 26311119 - 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