

Stralsund

# Lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit gehobener Ausstattung sowie Meerblick

Objektnummer: 24311048



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

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

Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick

Objektnummer	24311048
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	63.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.03.2025	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Ein erster Eindruck

**\*\*Exklusive 4-Zimmer-Etage in neuwertigem Zustand mit Meerblick und hochwertiger Ausstattung\*\*** Diese exklusive 4-Zimmer-Etage bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale. Die 2015 erbaute Immobilie wurde 2020 aufwendig modernisiert und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine moderne Einbauküche sowie zwei Balkone mit Ost-, Süd- und Westausrichtung. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Fenster und Balkontüren sorgen für ein angenehmes Raumklima und ermöglichen sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer einen beeindruckenden Meerblick. Das Wohnzimmer ist zusätzlich mit einem Kaminzug ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichbleibend angenehme Wärme und wird durch Fernwärme betrieben. Die hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2020 fügt sich nahtlos in den offenen Wohnbereich ein und überzeugt durch ihre Ausstattung und Funktionalität. Die Wohnung beinhaltet ein Tageslichtbad mit barrierefreier Dusche sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Das zweite Badezimmer ist als En-suite-Bad direkt vom Hauptschlafzimmer zugänglich und führt über eine Ankleide, die zusätzlichen Komfort bietet. Im Rahmen der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurden hochwertige Eichendielen in allen Zimmern verlegt und WBC-Belag auf beiden Balkonen angebracht. Der Flur erhielt eine attraktive Plameco Spanndecke, die beiden Balkone wurden mit elektrischen Markisen ausgestattet und die Fenster mit beschichteten Plissees versehen. Zusätzlich wurde im potenziellen Arbeitszimmer ein elektrisches Plissee angebracht sowie im Wohnzimmer und Schlafzimmer Insektenschutz-Plissees installiert. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend mit sehr guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Der Meerblick und die Nähe zur Natur bieten zusätzliche Lebensqualität. Diese 4-Zimmer-Etage bietet eine seltene Gelegenheit, eine neuwertige und modern ausgestattete Wohnung in einer attraktiven Lage zu erwerben. Die durchdachte Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die zahlreichen modernen Features machen diese Immobilie zu einer idealen Wahl für anspruchsvolle Käufer. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Wohnung.

**Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund**

## Ausstattung und Details

### Besonderheiten:

- zwei Balkone mit Ost-, Süd- und Westausrichtung
- großzügige, lichtdurchflutete Fenster sowie Balkontüren
- Meerblick vom Balkon sowie Schlaf- und Wohnzimmer
- Fahrstuhl von der Wohnung bis zur Tiefgarage
- komplette Wohnung ist barrierefrei
- durchgehend Fußbodenheizung in der Wohnung
- Kaminzug im Wohnzimmer vorhanden
- Tageslichtbad mit barrierefreier Dusche sowie Waschmaschinenanschluss
- Bad en Suite zum Schlafzimmer mit Durchgang über die Ankleide
- innenliegender Abstellraum für Haushaltsgeräte
- Glasfaseranschluss im Haus
- Fahrradschuppen vor dem Haus
- Sondernutzungsrecht für einen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz

### Modernisierungen, Sanierungen, Instandsetzungen im Jahr 2020:

- Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung
- zugeschnittene Einbauschränke für mehr Stauraum
- hochwertige Eichendielen in den Zimmern verlegt
- WBC- Belag auf beiden Balkonen verlegt
- attraktive Plameco Spanndecke im Flur angebracht
- zwei elektrische Markisen an den Balkonen
- beschichtete Plissees an den Fenstern
- ein elektrisches Plissee im potenziellen Arbeitszimmer
- Insektenschutz-Falldür im Wohnzimmer zum Balkon
- Insektenschutz-Plissee am Fenster im Schlafzimmer

Objektnummer: 24311048 - 18439 Stralsund

## Alles zum Standort

Die traumhafte Eigentumswohnung befindet sich in erstklassiger A-Lage direkt am Strelasund, einem Meeresarm der Ostsee. Das moderne sowie sehr ruhig gelegene Wohngebiet liegt im Stadtteil Andershof. Von hier sind es nur wenige Minuten zu Fuß zu sämtlichen Einrichtungen. Ein moderner Edeka ist nahe gelegen. Auch Ärzte sind in Andershof vertreten sowie Bushaltestellen, wodurch Sie nicht auf ihr Auto angewiesen sind. Jederzeit können Sie die Vorzüge der historischen Innenstadt erleben, aber wieder zu Hause angekommen begegnet Ihnen absolute Ruhe und der einzigartige Blick über das Wasser. Sie schauen nicht einfach auf den Horizont, sondern auf die Insel Rügen. Auch bequem erreichbar ist der Stadtteil Devin, welcher über ein großzügiges Naturschutzgebiet entlang des Strelasunds verfügt. Devin beinhaltet auch einen Strandabschnitt. Hier können Sie schwimmen oder einfach die Sonne genießen. Die Lage ist auch ein Traum für Bootshalter, denn Stralsund bietet auch mehrere Bootsanlegestellen. Auch können Sie mit der Fähre einen Ausflug auf die beschauliche Insel Hiddensee vornehmen. Die Hansestadt Stralsund liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. 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: 24311048 - 18439 Stralsund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2025. Endenergiebedarf beträgt 63.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24311048 - 18439 Stralsund

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)