

Stralsund

# Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse inklusive Wasserblick in der Hansestadt Stralsund

Objektnummer: 23311058



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

KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

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

Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Auf einen Blick

Objektnummer	23311058	Kaufpreis	730.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 20.000 € (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse
Badezimmer	1		
Baujahr	2020		
Stellplatz	1 x Freiplatz		

Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	26.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2031	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Penthouse-Wohnung mit einem herrlichen Ausblick auf den Knieper Teich sowie der St.-Nikolai Kirche am Alten Markt. Das ansehnliche Haus aus dem Jahre 2020 befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Die Wohnung über zwei Etagen wird für den Erstbezug beworben. Das Objekt besticht durch seine moderne Ausstattung und die vielen Vorzüge, die es zu bieten hat. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die großzügige Grundrissgestaltung auf. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen mit zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einem Badezimmer, einem offenen Eingangsbereich mit Zugang zur Küche, einem Badezimmer mit Wanne und Dusche, einem Hauswirtschaftsraum mit Abstellfläche sowie einem separaten Abstellraum mit Fenster. Die Räumlichkeiten bieten viel Platz für individuelle Vorstellungen. Besonders hervorzuheben ist die Galerie mit Panoramafenstern im Dachgeschoss, die nicht nur für einen spektakulären Ausblick sorgen, sondern auch den Wohnbereich lichtdurchflutet und einladend wirken lassen. Das Highlight der Immobilie ist die ca. 68 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, von der aus man einen beeindruckenden Wasserblick auf den Knieper Teich genießen kann. Hier lässt es sich wunderbar entspannen und die Sonne genießen von allen Seiten. Weitere Annehmlichkeiten sind bodentiefe Fenster und Glastüren, die für eine besondere Helligkeit in den Räumen sorgen. Auch geben die völlig individuellen Größen der Fenster der Wohnung einen einzigartigen Charakter. Die Wohnung verfügt zudem über eine Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten, was ein angenehmes Wohnklima schafft. Die Parkettböden und modernen Fliesen sorgen für ein stilvolles Ambiente. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem zu Ihrer Wohnungseingangstür und erleichtern den Alltag erheblich. Die Wohnung ist weitgehend barrierefrei gestaltet und somit auch im hohen Alter oder bei eingeschränkter Mobilität optimal geeignet. Der Einbau eines Treppenlifts zum Dachgeschoss ist dann nur noch Formsache. Des Weiteren bietet die Immobilie einen Abstellraum mit Fenster sowie ein großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Der Stellplatz vor dem Haus ist bereits im Preis enthalten und kann mit einer Wallbox ausgestattet werden. Die entsprechenden Anschlüsse liegen bereits vor dem hauseigenen Gehweg an. Ein weiterer Stellplatz kann nach Absprache angemietet werden. Ein besonderes Extra ist der eigene Abstellraum im Schuppen mit Stromanschluss. Hier finden Sie auch den Gemeinschaftsbereich mit ausreichend Platz für Fahrräder und Mülltonnen. Die Immobilie liegt in einer attraktiven Lage und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Über die nahe gelegene Brücke erreichen Sie schnell das Stadtzentrum mit allen Annehmlichkeiten der historischen Altstadt. In der Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Zudem liegt Glasfaseranschluss bereits an der Straße, was einen schnellen Internetzugang ermöglicht. Die Wohnung bietet Ihnen



zudem Entwicklungspotenziale, wie den Umbau des Abstellraums in eine Ankleide, ein Gäste-WC oder ein Büro. Auch der Einbau einer modernen Einbauküche ist Ihren Vorstellungen überlassen. Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die ein stilvolles Zuhause mit vielen Extras suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Penthouse-Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Ausstattung und Details

Besonderheiten:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe am Haus
  - Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten
  - bodentiefe Fenster sowie Glastüren für lichtdurchflutete Zimmer
  - Wasserblick von der Dachterrasse auf den Knieper Teich
  - Parkettböden oder moderne Fliesen in der Wohnung
  - ca. 68 m<sup>2</sup> große Dachterrasse
  - Galerie mit Panoramafenstern und zwei Terrassenzugängen
  - Personenaufzug nahe der Wohnungseingangstür
  - Wohnung über zwei Etagen als Maisonette
  - fast vollständig barrierefrei
  - großzügige Grundrissgestaltung
  - Abstellraum mit Fenster
  - großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
  - Glasfaser liegt an der Straße
  - zeitgemäße Bauweise mit Porenbeton, Dämmung und ansehnlichem Klinker
  - Stellplatz vor dem Haus im Preis enthalten
  - weiterer Stellplatz zur Anmietung möglich nach Absprache
  - eigener Abstellraum im außenliegenden Schuppen mit Stromanschluss (Sondernutzungsrecht)
  - gemeinschaftlicher Bereich im Schuppen für Fahrräder und Mülltonnen
  - die meisten Miteigentumsanteile bei zwei weiteren Eigentümern im Haus
- Ihre Entwicklungspotenziale:
- potenzieller Umbau des Abstellraums in Ankleide, Gäste-WC oder Büro
  - Abgrenzung der Treppe im Wohnzimmer durch eine Trockenbauwand
  - Verlegung Glasfaser ins Haus
  - Einbau moderner Einbauküche

Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich nahe des Stadtzentrums am Knieper Teich. Das Gebäude steht in einer beliebten Wohngegend. Ein weiteres Mehrfamilienhaus hebt die Lärmkulisse der Hauptstraße weitestgehend auf. Den Stadtkern erreichen Sie bequem zu Fuß über den Küterdamm. In der historischen Altstadt befinden sich sämtliche Restaurants, Hotels, historische Gebäude, Ärzte, Freizeitmöglichkeiten sowie das bekannte Ozeaneum. Die zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zählen zum UNESCO-Weltkulturerbe. 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. Der Alte und Neue Markt locken jährlich viele Besucher an. Zur Weihnachtszeit mit zahlreichen Ständen oder an den Wallensteintagen durch eine Vielzahl an Attraktionen. 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. Als Tor zur Insel Rügen ist Stralsund bekannt und auch die Fahrt in weitere Ostseebäder (Barth, Zingst) oder Hansestädten (Rostock, Greifswald) ist mit dem Auto, dem Bus oder der Bahn schnell zurückgelegt. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

**Objektnummer: 23311058 - 18437 Stralsund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 26.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 23311058 - 18437 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)