

Stralsund

# Gewerbeobjekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen oder Gewerbe

Objektnummer: 24311010



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

**KAUFPREIS: 900.000 EUR • ZIMMER: 14**

Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

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

Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick

Objektnummer	24311010	Kaufpreis	900.000 EUR
Zimmer	14	Büro/Praxen	
Baujahr	1967	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	30 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 682 m <sup>2</sup>
		Modernisierung / Sanierung	2016
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	11.08.2034		



Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

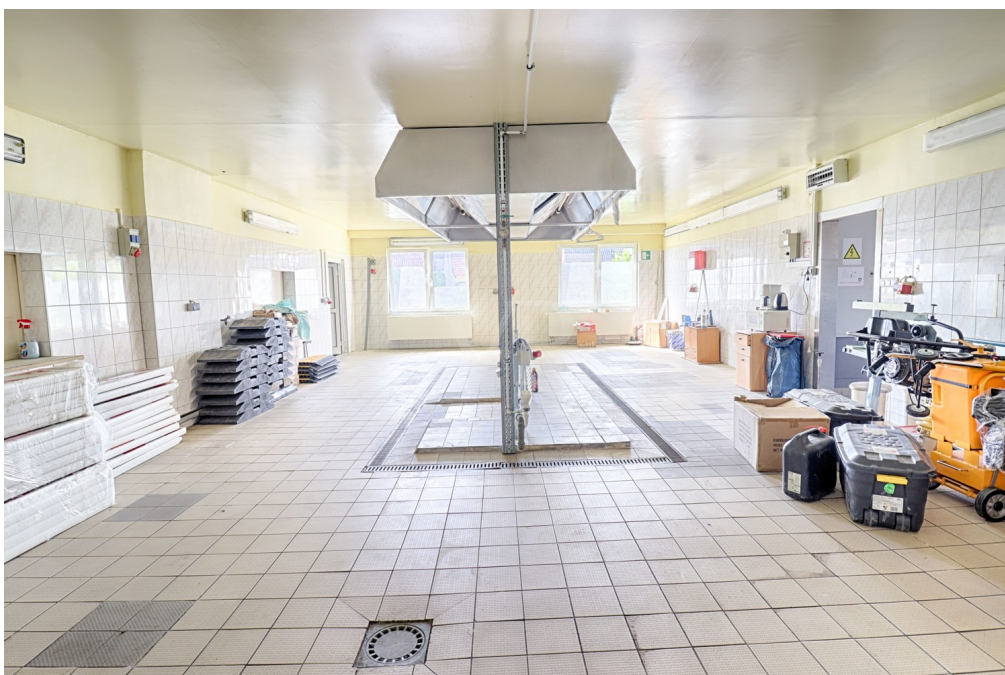
## Die Immobilie





Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie





Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund**

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte Bürofläche in einem Haus, das im Jahr 1967 erbaut wurde und seitdem gut instand gehalten wurde, bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten für verschiedene Nutzungen. Das Gebäude wurde nach 1990 umfassend modernisiert, wodurch es einem gepflegten Zustand entspricht. Unter den zahlreichen Modernisierungen zählen der Einbau zweifachverglaster Kunststofffenster, die Erneuerung der Bäder und WC's, die Verlegung neuer Fußböden, der Austausch der Türen, die Verlegung von Kupferleitungen und die Erneuerung des Elektrokastens. Das Dach wurde mit Trapezblech gedeckt und ein neuer Fassadenanstrich vorgenommen. Im Jahr 2011 wurde eine Gasheizung eingebaut, die 2022 teilweise erneuert wurde. Im Jahr 2016 wurden die Wasserleitungen erneuert, um eine sichere und zuverlässige Versorgung zu gewährleisten. Besondere Merkmale der Immobilie sind der potenzielle Ausbau des Dachgeschosses, zwei Kühlkammern im Gebäude, eine Dunstabzugshaube in der Küche und unterschiedliche Stromkreise mit zwei Stromzählern. Das Gebäude bietet insgesamt 10 Zimmer für eine potenzielle Beherbergung mehrerer Personen und weitere Räumlichkeiten, welche derzeit überwiegend als Büroräume genutzt werden. Die Räume sind geräumig und gut geschnitten, sodass sie individuell gestaltet werden können. Die Bürofläche eignet sich ideal für Unternehmen, die nach flexiblen Arbeitsmöglichkeiten suchen und ihre Räumlichkeiten den eigenen Bedürfnissen anpassen möchten. Durch den Ausbau des Dachgeschosses können Sie deutlich mehr Fläche für Ihr Vorhaben schaffen. Auch eine Nutzungsänderung zum Wohngebäude ist in diesem Umfeld möglich. So können Eigentumswohnungen gebildet werden, Reihenhäuser entstehen, eine Mischnutzung als Wohn- und Geschäftshaus sowie die reine gewerbliche Nutzung überdacht werden. Als Voraussetzung für die Wohnnutzung muss das Bauamt entsprechend die Genehmigung erteilen. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre ruhige Lage aus, die eine gute Erreichbarkeit und eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel bietet. Insgesamt ermöglicht das gepflegte Gebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die sie zu einer attraktiven Immobilie auf dem Markt machen.

**Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund**

## Ausstattung und Details

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

Nach 1990:

- Einbau zweifachverglaster Kunststofffenster
- Bäder sowie WC`s erneuert
- neue Fußböden verlegt
- Türen ausgetauscht
- Kupferleitungen verlegt und Elektrokasten erneuert
- Dach mit Trapezblech gedeckt
- neuer Fassadenanstrich

Ca. 2011:

- Gasheizung eingebaut
- ca. 2022 Teile der Heizung ausgetauscht

Ca. 2016:

- Wasserleitungen erneuert

Besondere Merkmale:

- potenzieller Ausbau des Dachgeschosses
- Kühlkammern im Gebäude
- Dunstabzugshaube in der Küche
- unterschiedliche Stromkreise mit zwei Stromzählern



Objektnummer: 24311010 - 18439 Stralsund

## Alles zum Standort

Die Immobilie ist in einem ruhig gelegenen Mischgebiet des Stadtteils Andershof gelegen. Von hier sind es nur wenige Minuten zu Fuß zu sämtlichen Einrichtungen. Ein moderner Edeka und Netto ist direkt im beliebten Stadtteil der Hansestadt Stralsunds. Auch Ärzte sind in Andershof vertreten sowie Bushaltestellen. 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: 24311010 - 18439 Stralsund**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.8.2034.  
Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 83.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 5.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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: 24311010 - 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)