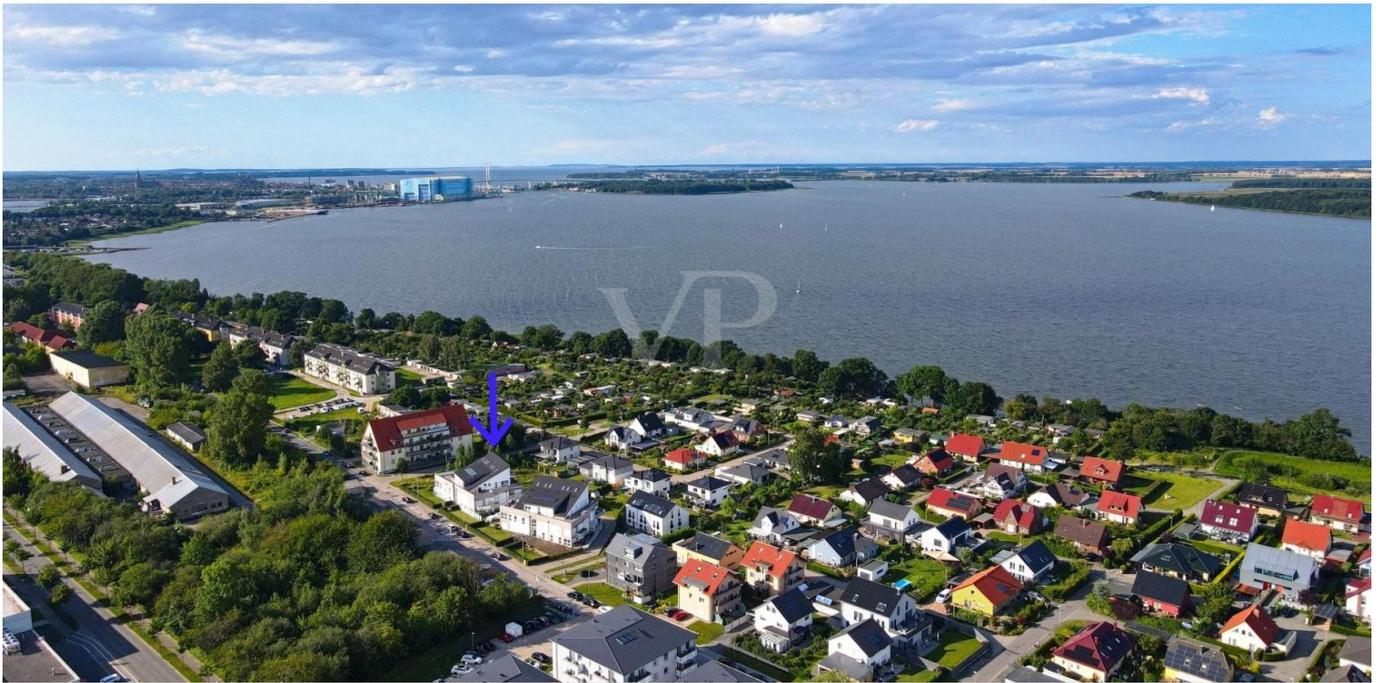


Stralsund

# Moderne Eigentumswohnung nahe der Ostsee in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24311027



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

**PRIX D'ACHAT: 220.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66,72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24311027
Surface habitable	ca. 66,72 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	220.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	36.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.06.2027	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund**

## Une première impression

Die gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich in einem 2017 fertiggestellten Mehrfamilienhaus und bietet eine Wohnfläche von ca. 66,72 m<sup>2</sup>. Sie verfügt über 2 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Ein Highlight der Immobilie ist der über 8 m<sup>2</sup> große Balkon, von dem aus man einen entfernten Wasserblick genießen kann. Die Ausstattung der Wohnung umfasst elektrische Rollläden, eine rollstuhlgerechte Dusche, sowie einen modernen Fahrstuhl, der von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss führt. Ein fester Stellplatz in der Tiefgarage, ein moderner Vinylbelag, eine zeitgemäße Einbauküche im offenen Wohnzimmer sowie eine Wasserenthärtungsanlage im Haus sind weitere Merkmale der Immobilie. Des Weiteren verfügt die Wohnung über eine Be- und Entlüftungsanlage und eine Fußbodenheizung in allen Räumen. Ein Sondernutzungsrecht für einen Kellerraum ist ebenfalls Teil des Angebots. Die Immobilie bietet zudem die Möglichkeit, die Möbel ohne Aufpreis mit zu erwerben. Die zentrale und Fußbodenheizung sorgen für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Die Wohnung bietet zudem viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Ein modernes Wohnkonzept, in Verbindung mit einer idyllischen Lage und einer sehr guten Infrastruktur, machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Von der Wohnung aus sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen. Die Immobilie besticht durch ihre moderne Ausstattung und ihre offene Raumaufteilung. Bei Interesse besteht die Möglichkeit, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## Détails des commodités

Ausstattungsmerkmale:

- elektrischen Rollläden
- über 8 m<sup>2</sup> Balkonfläche
- rollstuhlgerechte Dusche
- moderner Fahrstuhl von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss
- fester Stellplatz in der Tiefgarage (Teileigentum)
- moderner Vinylbelag in der Wohnung
- Verkauf der Möbel möglich
- zeitgemäße Einbauküche im offenen Wohnzimmer
- bevorstehende Fassadensanierung samt Fensterbänke
- entfernter Wasserblick vom Balkon
- Wasserenthärtungsanlage im Haus
- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- Be- und Entlüftungsanlage
- Fußbodenheizung in allen Räumen

CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie ist in einem ruhigen Stadtteil der Hansestadt Stralsund in Andershof gelegen. Von hier sind es nur wenige Minuten zu Fuß zu sämtlichen Einrichtungen. Ein moderner Edeka ist direkt um die Ecke. Auch Ärzte sind in Andershof vertreten sowie eine Bushaltestelle, wodurch Sie nicht auf ihr Auto angewiesen sind. Jederzeit können Sie die Vorzüge der 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 Drigge und das Naturschutzgebiet Devins, welches über einen ansehnlichen Strand verfügt. Die Lage ist auch ein Traum für Bootshalter. Der Strelasund ist ein Meeresarm der Ostsee und somit sind Ihre Ausflugziele nahezu grenzenlos. Ein Ausflug ist jedoch gar nicht nötig, da eine Badestelle wenige Meter entfernt liegt. 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.

CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 36.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

CODE DU BIEN: 24311027 - 18439 Stralsund

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)