

Stralsund

# Dreifamilienhaus in zentraler Lage der Hansestadt Stralsund

CODE DU BIEN: 24311028



PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 252 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24311028 - 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: 24311028 - 18439 Stralsund**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24311028
Surface habitable	ca. 252 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1928
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	550.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	170.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1928

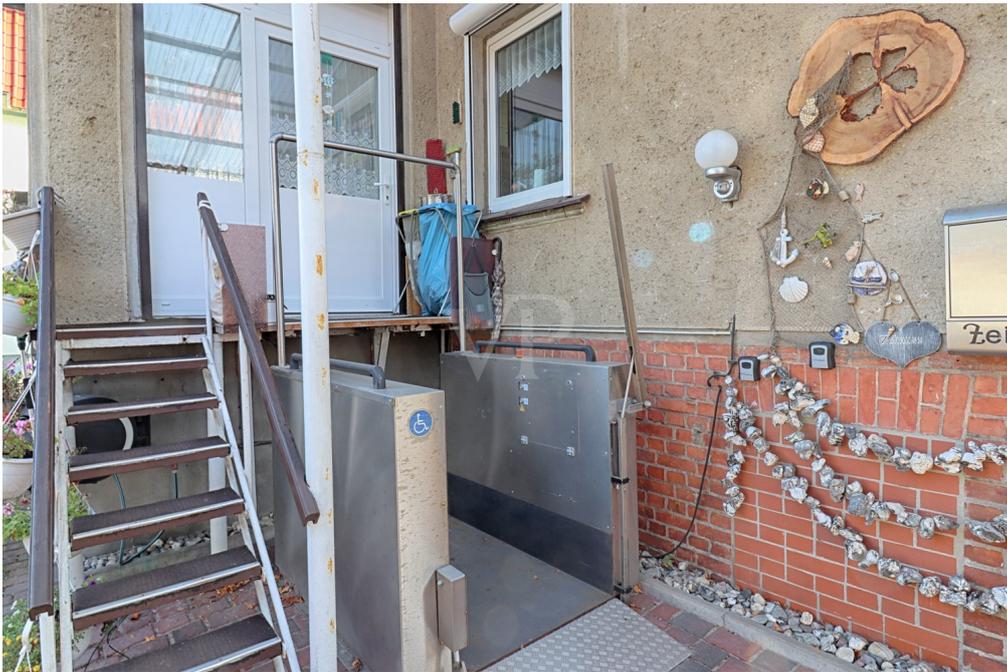
CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



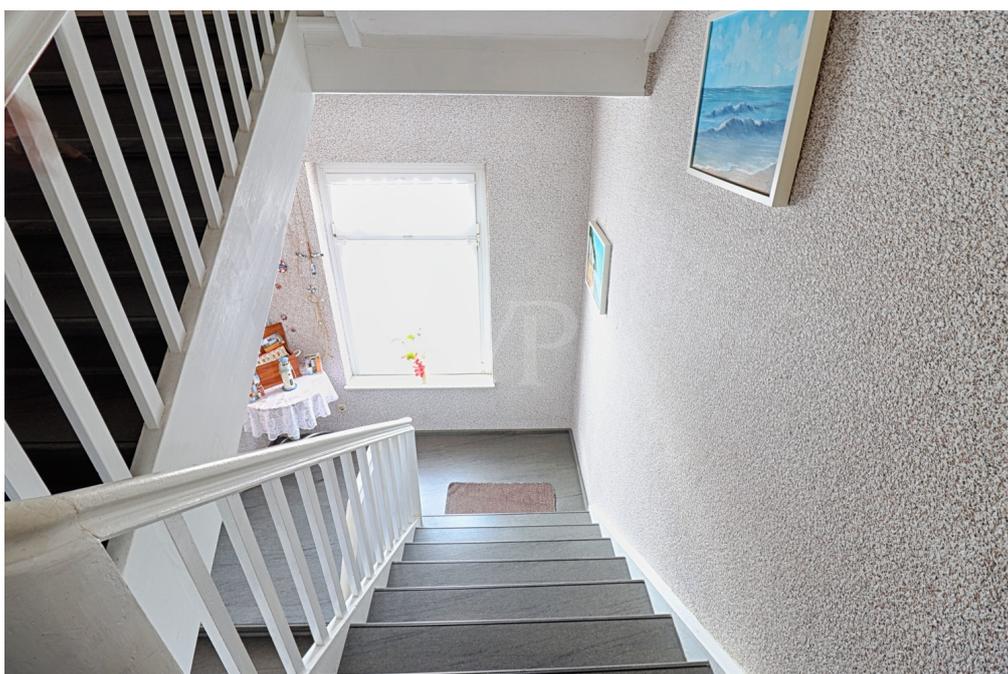
CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## La propriété



CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## Une première impression

Die gepflegte Immobilie besteht aus einem im Jahr 1928 erbauten Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 252 m<sup>2</sup>, welche sich über drei Etagen erstreckt und einer Grundstücksfläche von ca. 524 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt mit dem Hochparterre und dem Obergeschoss über zwei separate Vollgeschosse sowie eine nachträglich genehmigte Wohnung im Dachgeschoss. Die abgeschlossenen Einheiten ergeben insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, 3 Küchen und 3 Badezimmer. Zusätzlich befindet sich im Vollkeller ein weiteres Badezimmer, ein Gästezimmer, der Heizungsraum sowie die Waschküche. Lediglich die Wohnung im Hochparterre nutzen die Eigentümer selber. Die zwei weiteren Wohnungen können von Ihnen individuell genutzt werden. So können Sie die Immobilie als Mehrgenerationshaus oder als Kapitalanlage bestens nutzen. Für ausreichend Stellplatzfläche sorgen zwei Garagen sowie der Carport. Die Auffahrt wird sich mit dem Nachbarn geteilt. Die Gas-Zentralheizung wurde im Oktober 2024 eingebaut und zusätzlich werden die Bäder in beiden Vollgeschossen über eine Fußbodenheizung betrieben. Im Jahr 2016 wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, um den Wohnkomfort zu maximieren. Besondere Merkmale dieser Immobilie sind die Nähe zur Altstadt, die fußläufige Entfernung zu sämtlichen Einrichtungen sowie die sehr gute Infrastruktur. Weiterhin bietet die Immobilie eine kurze Entfernung zur Ostsee, was eine attraktive Lage für alle Naturliebhaber darstellt. Das Haus verfügt über vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine moderne Grundrissgestaltung. Die großzügig geschnittenen Zimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie. Ein Rollstuhl Lift führt ins Hochparterre, wo sich eine altersgerecht Wohnung befindet. In den letzten Jahren wurden nachhaltige Modernisierungen durchgeführt, darunter der Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung, der komplette Ausbau des Dachgeschosses, die Verputzung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und der Einbau neuer Küchen und Badezimmer. Auch die Elektrik und Leitungen wurden erneuert. Die Immobilie bietet ein hohes Maß an Wohnkomfort und modernem Design. Die ansprechende Ausstattung und die nachhaltigen Modernisierungen machen dieses Mehrfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für eine Familie. Die zentrale Lage und die Nähe zur Altstadt und Ostsee runden das attraktive Angebot ab. Interessenten haben hier die Möglichkeit, eine Immobilie zu erwerben, die sowohl durch ihre Lage als auch durch ihren Komfort überzeugt.

CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## Détails des commodités

Besondere Merkmale:

LAGE:

- NÄHE ZUR ALTSTADT
- FUßLÄUFIGE ENTFERNUNG ZU SÄMTLICHEN EINRICHTUNGEN
- SEHR GUTE INFRASTRUKTUR
- KURZE ENTFERNUNG ZUR OSTSEE

IMMOBILIE:

- VIELFÄLTIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN
- MODERNE GRUNDRISSGESTALTUNG
- GROßZÜGIGE ZIMMER
- LASTENAUFZUG FÜHRT INS HOCHPATERRE
- SENIORENGERECHTE HOCHPATERRE-WOHNUNG
- NACHHALTIGE MODERNISIERUNGEN IN DEN LETZTEN JAHREN DURCHGEFÜHRT
- EINBAU NEUER GASTHERME
- ROLLLÄDEN IM GESAMTEN ERDGESCHOSS

Modernisierungen:

- Oktober 2024 Einbau neuer Gas-Zentralheizung von Bosch
- ca. 1997 Dachgeschoss komplett ausgebaut zuzüglich Dachdeckung
- ca. 1996 Fassade verputzt
- ca. 2016 Fenster erneuert (Erdgeschoss, Obergeschoss)
- ca. 2014 Küchen eingebaut (Erdgeschoss, Obergeschoss)
- ca. 2016 Badezimmer erneuert (Obergeschoss)
- ca. 2023 Dusche neu eingebaut (Erdgeschoss)
- ca. 2016 Teppich und Fliesen verlegt (Obergeschoss)
- ca. 2016 Fliesen verlegt (Erdgeschoss)
- ca. 2014 Elektrik, Leitungen erneuert (Erdgeschoss)
- ca. 2016 Elektrik, Leitungen erneuert (Obergeschoss)

CODE DU BIEN: 24311028 - 18439 Stralsund

## Tout sur l'emplacement

Das sanierte Dreifamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage nahe des Stadtzentrums. 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: 24311028 - 18439 Stralsund

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.11.2034. Endenergieverbrauch beträgt 170.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24311028 - 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)