

Stralsund / Devin

# Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Wassernähe

????????? ??????????: 24311030



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

???? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 3.156 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ??? ??????

???????? ??????????	24311030	????? ???????	275.000 EUR
????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????????	3		
????????????	1		
????? ??????????????	1949	?????????	?????????
?????? ??????????????	2 x ???????	????????????????	
		?????????	??????

???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	403.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.10.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1949



???????? ?????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ????????





???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ?????????





???????? ?????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ????????





???????? ?????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ????????



???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ?????????





???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ?????????



???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ?????????





???????? ?????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ?????????





???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ?????????



???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ?????????





???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?? ?????????



??????? ????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von etwa 112 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 3156 m<sup>2</sup>. Dieses 1949 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Wohnräume. Aufgrund seines sanierungsbedürftigen Zustands richtet sich dieses Angebot vor allem an handwerklich geschickte Interessenten, die den Charme des Hauses bewahren und gleichzeitig modernen Wohnkomfort integrieren möchten. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie bieten sowie ein helles Badezimmer im Erdgeschoss. Ein Teilkeller sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist das großzügige Grundstück. Der Bach, der über das Grundstück verläuft unterstreicht die traumhafte Lage innerhalb der Natur. Neben dem Hauptgebäude finden sich hier auch praktische Nebengebäude. Eine Doppelgarage ergänzt zudem die Stellplätze und bietet Platz für Fahrzeuge und das große Nebengebäude ist ideal für Tierhaltung oder Hobbys. Das Haus wurde in den letzten Jahrzehnten regelmäßig modernisiert und instand gesetzt. Für die ausstehenden Arbeiten am Haus dürfen Sie Ihren individuellen Wünschen nachgehen. Die ruhige, naturnahe Lage, gepaart mit den Gestaltungsmöglichkeiten eines großen Grundstücks, macht dieses Haus zu einer idealen Wahl für Menschen, die Wert auf Privatsphäre und Raum für Kreativität legen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich selbst einen Eindruck von den zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie verschaffen können. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren.

???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

????????????????? ??? ??????????

Merkmale des Angebots:

- sehr großes Grundstück
- Nebengebäude sowie Doppelgarage enthalten
- ruhige Wohnlage
- freier Kaminzug vorhanden
- kleiner Teilkeller für mehr Stauraum
- Bach verläuft über das Grundstück
- geringe Deckenhöhen

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 1981 Anbau vom Bad
- nach 1990 Elektrik erneuert
- ca. 1991 Wasserleitungen verlegt
- ca. 1994 Gasthimer eingebaut, ca. 2021 neuer Warmwasserspeicher integriert
- ca. 1995 Abwasser über Hebeanlage von der REWA erneuert
- ca. 1995 Fassade neu verputzt
- ca. 1995 und 2000 teilweise Fußböden verlegt
- ca. 1998 Kunststofffenster sowie Innentüren eingebaut
- ca. ca. 2015 Laminatböden in Flur und Veranda verlegt

??????? ????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

??? ??? ??? ????????????

Das großzügige Grundstück befindet sich in Devin. Ein sehr beliebter Stadtteil der Hansestadt Stralsund. Devin verfügt über einen Strand und somit auch über mehrere Zugänge zum Wasser. Gerade für Bootsbesitzer ist die Ecke ein wahrer Traum. Morgens aufstehen und zu Fuß an den Strand gehen sowie schwimmen im Wasser ist wohl ein Gefühl von Lebensqualität, welche Sie genau hier bekommen. Im nahe gelegenen Naturschutzgebiet können Sie Spaziergänge inmitten der Natur abhalten. Was man sonst nur weit abseits der Städte findet ist hier einen Katzensprung vom Zentrum der Hansestadt Stralsund entfernt. Im nahe gelegenen Stadtteil Andershof finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. 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.

??????? ????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 403.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24311030 - 18439 Stralsund / Devin

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)