

Stralsund

Helle Eigentumswohnung am historischen Alten Markt der Hansestadt Stralsund

????????? ??????????: 24311055

www.von-poll.com????? ??????: 185.000 EUR • ??????????: ca. 57,38 m² • ?????????: 2

???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

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

???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

?? ??? ??????

???????? ??????????	24311055	????? ???????	185.000 EUR
?????????????	ca. 57,38 m ²	?????????????	???????
????????	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????????? ??? ?????????????	1		
????????????	1	????? ???????????????	2005
????? ??????????????	1952	????????? ????????????????	???????
		?????????	??????

???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	106.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	12.09.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1952

???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

?? ?????????



???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

?? ?????????



???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

?? ?????????



???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

?? ?????????



???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

?? ?????????



???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

?? ?????????



???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer 2005 kernsanierten Mehrfamilienhaus-Anlage, in der eine exponierte Lage großgeschrieben wird. Diese gut geschnittene Wohnung im 3. Obergeschoss aus dem Jahr 1952 beeindruckt durch ihre funktionale Raumaufteilung und bietet eine Wohnfläche von ca. 57,38 m². Mit insgesamt zwei Zimmern, inklusive eines geräumigen Wohnzimmers und eines gemütlichen Schlafzimmers, versprüht diese Wohnung Charme und Komfort für Singles oder Paare. Auch als Zweitwohnsitz ist die helle Altbauwohnung bestens geeignet. Betreten Sie die Wohnung und genießen Sie den Vorteil von viel Lichteinfall in allen Räumen. Der großzügige Wohnbereich lädt zu entspannten Abenden ein und der angrenzende Flur bietet ausreichend Platz für Aufbewahrungslösungen. Eine Zentralheizung sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Klima in der Wohnung. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für natürliche Belüftung und Tageslicht sorgt. Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und für gesellige Kochabende. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten, der zur Nutzung für alle Bewohner bereitsteht und den perfekten Rahmen für entspannte Stunden im Freien bietet. Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein Kellerraum, der durch ein Sondernutzungsrecht exklusiv genutzt werden kann und zusätzlichen Stauraum schafft. Im Jahr 2005 wurde eine Kernsanierung des gesamten Gebäudes vorgenommen, die dem Objekt zu seinem gepflegten Zustand verhilft. Im Jahr 2024 wurden weitere Arbeiten am Haus sowie an der Wohnung vorgenommen. Neue Vinylfußböden wurden in den Zimmern und im Flur verlegt, die gesamte Wohnung ist frisch gemalert. Auch an der Außengestaltung wurde nicht gespart, denn die Hausfassade bekam einen neuen Anstrich und die Haupteingangstür wurde ausgearbeitet, was dem Gebäude ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild verleiht. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Diese Wohnung bietet die ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und einem Leben in der historischen Altstadt. Profitieren Sie von dem Angebot und sichern Sie sich Ihren Traum.

???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

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

Merkmale der Wohnung und des Mehrfamilienhauses:

- Sondernutzungsrecht für Kellerraum
- viel Lichteinfall im 3. OG
- großzügige Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Garten zur Mitbenutzung
- Stellplätze über Anwohnerparkausweis an der Straße
- November 2024 neue Vinylfußböden in allen Räumlichkeiten
- November 2024 neue Zentralheizung eingebaut
- November 2024 Wohnung komplett gemalert
- 2024 Hausfassade neu gestrichen
- 2024 Haupteingangstür saniert
- 2005 Kernsanierung der kompletten Immobilie

???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich direkt in der Altstadt und ist nur wenige Meter vom Alten Markt entfernt. Sämtliche Restaurants, Hotels, historische Gebäude sowie die Kirche Sankt Nikolai machen den Alten Markt zu einem der Aushängeschilder der Stadt. Die zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zählen zum UNESCO-Weltkulturerbe. Von hier ist ein Edeka zu Fuß zu erreichen, sodass die Nutzung eines Autos nicht notwendig ist. Die Straße herunter ist eine Bushaltestation und zum Hauptbahnhof sind es ca. 15 min zu Fuß. Ein echtes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Strelasund, welchen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden können. 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.

???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24311055 - 18439 Stralsund

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

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

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c Stralsund
E-Mail: stralsund@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com