

Stralsund

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung im Zentrum der Hansestadt Stralsund

VP azonosító: 23311054-1



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

VÉTELÁR: 145.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 55,92 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## Áttekintés

VP azonosító	23311054-1
Hasznos lakótér	ca. 55,92 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1953

Vételár	145.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1996
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Kert / közös használat

VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.05.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		



VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan





VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## Az ingatlan



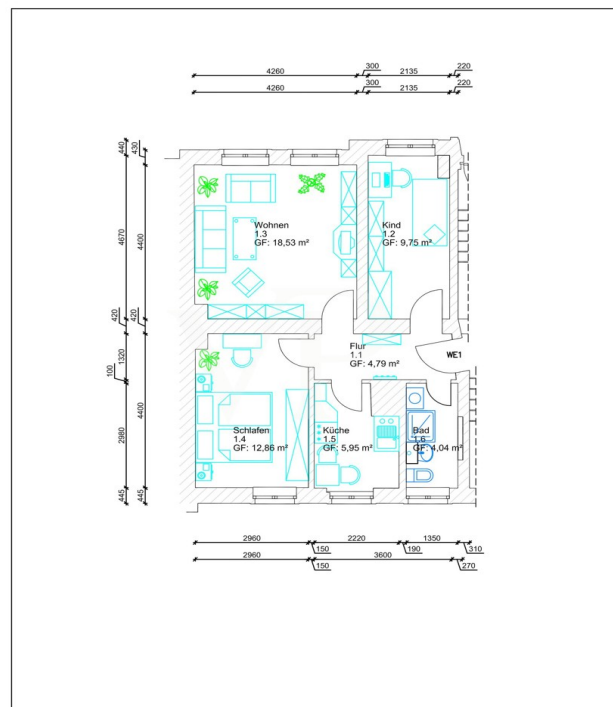
VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## Alaprajzok

### 3-Raum-Wohnung, WE 1

Erdgeschoss (links)

(Wohnfläche ca. 55,92 m<sup>2</sup>)



Mehrfamilienwohnhaus mit 13 Wohneinheiten  
18439 Stralsund - Altstadt, Semlower Straße 35

Maßstab: ca. 1:100

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines Wohnhauses aus dem Jahr 1953. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 55,92 m<sup>2</sup> und verfügt über drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Dusche. Die Bilder aus dem Exposee sind aus der gegenüberliegenden Wohnung. Die hier angebotene Wohnung ist durch die Mieterin voll möbliert und aus Gründen der Privatsphäre wurde auf Bilder verzichtet. Die drei Zimmer verfügen über Laminatböden, das Badezimmer besitzt Fliesen und die Küche sowie der Flur beinhalten Granitböden. Die Wände wurden ca. 2011 glatt verputzt und gelb oder grau gestrichen. Die Zimmergrößen variieren zur anderen Wohnung. Die tatsächlichen Maße können Sie aus dem Grundriss ablesen. Besonders hervorzuheben ist die Kernsanierung des gesamten Gebäudes im Jahr 1997, wodurch die Immobilie in einem guten Zustand ist. Der nachträgliche Dachausbau inklusive Sanierung der Dachfläche sowie der Einbau einer neuen Gasheizung erhöhen den Wert der Immobilie nachhaltig. Das Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Die denkmalgeschützte Fassade ist ein weiteres Highlight und unterstreicht die Immobilie inmitten der historischen Altstadt. Das Badezimmer inklusive Fenster ist mit einer Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung im Keller. Zusätzlich sind elektrische Heizkostenverteiler vorhanden, die für eine gerechte Verteilung der Heizkosten sorgen. Ein Internetzugang sowie Fernsehen läuft über Kabelanschluss. Im Keller des Hauses befindet sich ein Trockenraum, der den Bewohnern zur Verfügung steht. Des Weiteren gehört zu der Immobilie ein eigener Kellerraum als Sondernutzungsrecht. Für Fahrräder gibt es eine überdachte Fahrradabstellanlage auf dem Hof und für einen bequemen Umzug oder schwere Einkäufe ist eine Ladezone vor dem Haus. In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Parkhaus, welches dauerhaft geöffnet ist. Der Grundriss der Wohnung ist optimal gestaltet und ermöglicht eine gute Raumnutzung. Die jährliche Nettokaltmiete beträgt 6.039,36 €, die jährlich umlegbaren Nebenkosten belaufen sich auf 1.932,32 € und die jährlich nicht umlegbaren Nebenkosten betragen 625,23 €. Mit dieser Immobilie erwerben Sie eine solide Investition mit langjährigen Mieteinnahmen. Die Lage ist optimal für Mieter, da sich sämtliche Einrichtungen, Buslinien, ein Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe befinden. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund**

## Részletes felszereltség

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 1997 Kernsanierung des gesamten Gebäudes
- ca. 2011 wurde die Wohnung umfangreich renoviert (Sanitär, Böden, Innenputz, Heizkörper)
- ca. 2012 Dach vollständig saniert
- ca. 2019 neue Gasheizung eingebaut

Besonderheiten, Ausstattungsmerkmale:

- Fußböden mit Fliesen ausgestattet
- Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster
- Gas-Zentralheizung im Keller
- elektrische Heizkostenverteiler
- Fernsehanschluss sowie Internet über Kabel
- Trockenraum im Keller
- eigener Kellerraum als Sondernutzungsrecht
- Wäscheplatz um überdachte Fahrradabstellanlage auf dem Hof
- Ladezone für den Umzug oder schweren Einkauf vor dem Haus
- Parkhaus in fußläufiger Entfernung
- optimale Grundrissgestaltung
- denkmalgeschützte Fassade

Daten zur Vermietung:

- jährliche Nettokaltmiete: 6.039,36€
- jährlich umlegbare Nebenkosten: 1.932,32€
- jährlich nicht umlegbare Nebenkosten: 625,23€

**VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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.



VP azonosító: 23311054-1 - 18439 Stralsund

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)