

Stralsund

Hochwertige Doppelhaushälfte im Neubaugebiet des begehrten Stadtteils Andershof

Codice oggetto: 26311018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,27 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 391 m²

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26311018
Superficie netta	ca. 126,27 m ²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2018

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	19.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	30.09.2034	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

La proprietà



KI generierte Innenaufnahmen in dieser Anzeige

Einige der folgenden Innenaufnahmen wurden mit KI
sanziert und möbliert.

Jeder Raum wird erst im Original gezeigt und die KI-
Variante folgt darauf.

Bitte beachten Sie, dass nicht alle Räume eine KI-
Variante beinhalten.

Durch die Ergänzung mit KI möchten wir Ihnen
beispielhaft vermitteln, wie Sie den Raum nutzen
können und was bei einer Sanierung alles möglich ist.



Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

La proprietà



Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

Planimetrie



Immagine non visibile



Immagine non visibile

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

Una prima impressione

Willkommen zu einer Doppelhaushälfte, die modernes Wohnen und hochwertige Ausstattung vereint. Das im Jahr 2018 fertiggestellte Haus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 126,27 m² komfortablen Raum zur Entfaltung. Mit einem Grundstück von ca. 391 m² steht Ihnen zudem ausreichend Platz im Freien zur Verfügung.

Das Haus empfängt Sie mit einer durchdachten Raumstruktur: Drei großzügige Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Gäste. Zwei moderne Badezimmer sorgen für einen entspannten Start in den Tag und erhöhen den Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight dieser Doppelhaushälfte ist der gehobene Ausstattungsstandard, der sich in sämtlichen Bereichen widerspiegelt. So wird die Haustechnik von einer effizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe unterstützt, welche gemeinsam mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Temperierung in allen Räumen sorgt. Ergänzt wird dieses System durch eine moderne Lüftungsanlage und eine Wasserenthärtungsanlage, die für stets frische Luft und kalkarmes Wasser stehen.

Die Energieversorgung wird durch eine leistungsfähige PV-Anlage mit 24,3 KW unterstützt. Dies begünstigt einen nachhaltigen und ökonomischen Umgang mit Ressourcen. Auch das unterirdische Bewässerungssystem vereinfacht die Pflege der Außenbereiche und sorgt für einen gepflegten Garten.

Für Technik-Liebhaber bietet die integrierte Smart-Home-Anlage ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit. Per Smartphone oder Tablet lassen sich Funktionen wie die elektrischen Jalousien im gesamten Haus bequem steuern. Auch weitere technische Abläufe sind durch die innovative Hausautomation einfach bedienbar.

Kalte Tage lassen sich am Kaminofen gemütlich ausklingen. In der hochwertig ausgestatteten Einbauküche werden kulinarische Wünsche wahr. Die Küche bildet nicht nur das Zentrum gemeinsamer Kochabende, sondern wird dank der modernen Geräte und großzügigen Gestaltung jedem Anspruch gerecht.

Für entspannte Stunden steht Ihnen eine Infrarot-Sauna zur Verfügung – der optimale Rückzugsort für Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Die dreifach verglasten Fenster tragen zur Energieeffizienz und angenehmen Ruhe im Innenraum bei.

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten oder entspannten Stunden im Freien ein. Genießen Sie hier das Zusammensein mit Freunden und Familie, ganz unabhängig vom Wetter.

Hier erwartet Sie ein Haus, das mit durchdachter Technik, gehobener Ausstattung und funktionaler Raumaufteilung überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den vielen Vorzügen dieser Doppelhaushälfte zu überzeugen.

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

Dettagli dei servizi

Besondere Merkmale:

- Luft-/Wasser- Wärmepumpe
- PV-Anlage 24,3 KW
- Fußbodenheizung
- Smart-Home Anlage
- Lüftungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage
- unterirdisches Bewässerungssystem
- Kaminofen
- hochwertige Einbauküchen
- elektrische Jalousien im gesamten Haus
- Infrarot-Sauna
- überdachte Terrasse
- 3-Fach verglaste Fenster

Wichtiger Hinweis:

Es handelt sich hierbei um ein Zweifamilienhaus, welches in einem Stück erworben werden kann. In dieser Anzeige eröffnen wir die Möglichkeit das Zweifamilienhaus zu teilen und separat zu erwerben. Dies ist als Realteilung in zwei Grundstücke sowie in Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz umsetzbar. Hierfür werden in jedem Fall zusätzliche Kosten fällig.

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

Tutto sulla posizione

Stralsund besticht als charmante Stadt an der Ostseeküste mit rund 57.000 Einwohnern und verbindet eine reiche historische Kulisse mit einer angenehmen Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Infrastruktur und eine angesehene Universität, die für eine verlässliche Bildungslandschaft sorgt. Hier erleben Familien ein harmonisches Umfeld, das von einer ausgewogenen Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Ruhe geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung bietet jungen Familien ein besonders einladendes Wohngefühl. Die unmittelbare Nähe zum Wasser, sowie zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Für aktive Freizeitgestaltung stehen vielfältige Sportmöglichkeiten sowie weitläufige Parks zur Verfügung, die zu gemeinsamen Stunden im Grünen einladen. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen wie der Grundschule Andershof und der integrativen Kita „Am Bodden“, jeweils nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, garantiert eine exzellente Betreuung und Förderung der Jüngsten.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien ideal: Apotheken wie die Hansa-Apotheke sind in rund elf Minuten zu Fuß erreichbar, und weiterführende medizinische Einrichtungen befinden sich in angenehmer Reichweite. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte, darunter ein EDEKA und ALDI Nord, die in fünf Minuten mit dem Auto zu erreichen sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Boddenweg und Schifffahrtsamt gewährleistet, die in etwa fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar sind und eine unkomplizierte Mobilität innerhalb der Stadt ermöglichen.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Umfeld legen, bietet Stralsund ein rundum überzeugendes Zuhause. Hier wachsen Kinder in einer liebevollen Gemeinschaft auf, während Eltern die Vorzüge einer durchdachten Infrastruktur und vielfältiger Freizeitangebote genießen können – ein Ort, an dem Familienleben in seiner schönsten Form erblüht.

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Codice oggetto: 26311018 - 18439 Stralsund

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

Tel.: +49 3831 - 43 47 940

E-Mail: stralsund@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com