

**Stralsund**

# **Einzigartige 1-Raum-Wohnung mit französischem Balkon in zentraler Lage Stralsunds**

**Codice oggetto: 26311033**



**PREZZO D'ACQUISTO: 150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 46,01 m<sup>2</sup> • VANI: 1**

**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

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

**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26311033                 |
| Superficie netta    | ca. 46,01 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 2                        |
| Vani                | 1                        |
| Camere da letto     | 1                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1900                     |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 150.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Giardino / uso comune, Balcone                                            |

**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

## Una prima impressione

Diese rund 46,01 m<sup>2</sup> große Etagenwohnung präsentiert sich als ansprechendes Zuhause in einer sehr zentralen Lage der historischen Altstadt von Stralsund. Die Immobilie befindet sich auf einem Eckgrundstück zwischen dem Strelasund und dem Neuen Markt – eine Lage, die vielfältige urbanen Annehmlichkeiten mit kurzen Wegen zu kulturellen sowie alltäglichen Zielen verbindet. Besonders hervorzuheben ist die erhöhte Belichtung des Objekts durch die Ecklage, die für ein freundliches Raumgefühl sorgt. Das denkmalgeschützte Gebäude stammt aus der Gründerzeit und benennt sich durch klassische Elemente an Fassade und Treppenhaus, die den Charme dieser Bauepoche widerspiegeln. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gehört ein Innenhof mit einer Grünanlage, Fahrradständern und einer praktischen Müllaufbewahrung. Ein separater Zugang führt direkt in diesen Innenhof und vermittelt den Bewohnern ein angenehmes Wohngefühl abseits des alltäglichen Stadttreibens. Für zusätzlichen Stauraum steht im Vollkeller ein eigener Abstellbereich zur Verfügung. Beim Betreten der Wohnung fällt auf, wie viel Tageslicht die Räume erhalten. Besonders das Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Ein weiteres herausragendes Merkmal ist der französische Balkon zur Straßenseite, der als Rarität in Stralsund gilt und zusätzliche Lebensqualität schafft. Die Wohnung verfügt über einen praktischen Zuschnitt mit einem großen Zimmer für Wohnen und Schlafen, einer separaten Küche sowie einem innenliegenden Badezimmer, das mit einer Wanne ausgestattet ist. Im Jahr 2026 wurden in der Küche moderne Steinzeugfliesen verlegt, die nicht nur pflegeleicht, sondern auch ästhetisch ansprechend sind. Neue Innentüren, ebenfalls im Jahr 2026 eingebaut, ergänzen den gepflegten Eindruck und sorgen für einen zeitgemäßen Standard. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die eine effiziente Wärmeverteilung in allen Räumen garantiert. Der Gesamtzustand der Wohnung und des Hauses präsentiert sich gepflegt, sodass ohne größeren Aufwand ein Einzug oder eine Vermietung möglich ist. So profitieren die zukünftigen Bewohner dieser Etagenwohnung von einer optimalen Verbindung zwischen historischem Flair und modernen Ausstattungsstandards. Dank der besonderen Lage in der Altstadt, der einladenden Wohnatmosphäre und der sorgfältig erhaltenen sowie teilweise erneuerten Ausstattung bietet sich hier eine seltene Gelegenheit, urbanes Wohnen in einem gewachsenen, historischen Umfeld zu genießen. Vereinbaren Sie gern einen Termin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

## Dettagli dei servizi

### **Besondere Merkmale:**

#### **Zur Lage:**

- zentrale Lage in der Altstadt
- zwischen Strelasund und dem Neuen Markt gelegen
- Eckgrundstück für mehr Lichteinfall

#### **Zur Gemeinschaft:**

- separater Eingang zum Innenhof
- Innenhof mit gemeinschaftlicher Grünanlage, Fahrradständer und Müllaufbewahrung
- Vollkeller mit eigenem Abstellbereich
- historische Elemente im Treppenhaus sowie an der Fassade
- Bauweise aus der Gründerzeit

#### **Zur Wohnung:**

- Wohnung zur Nord- und Westrichtung gelegen
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- 2026 moderne Steinzeugfliesen in der Küche verlegt
- 2026 Wände weiß gestrichen
- 2026 neue Innentüren eingebaut
- französischer Balkon zur Straßenseite (Rarität in Stralsund)
- innenliegendes Bad mit Wanne

**Codice oggetto: 26311033 - 18439 Stralsund**

## Tutto sulla posizione

Stralsund besticht durch seine ausgewogene Verbindung von historischer Eleganz und moderner Infrastruktur, die besonders für anspruchsvolle Immobilienkäufer mit Fokus auf Komfort und Lebensqualität von großem Wert ist. Die Stadt bietet eine stabile Gesundheitsversorgung, ein gut ausgebautes Verkehrsnetz sowie eine ruhige, dennoch zentrale Lage, die ein entspanntes und sicheres Lebensumfeld schafft. Die Nähe zur Ostseeküste und die gepflegte Altstadt verleihen Stralsund einen unverwechselbaren Charme, der Ruhe und kulturelle Vielfalt harmonisch vereint.

Im Herzen Stralsunds finden Senioren ein besonders angenehmes Wohnumfeld, das durch seine überschaubare Größe und die gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen besticht. Die fußläufig erreichbaren Busstationen „Ozeaneum“ und „Wasserstraße“ ermöglichen eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während die Nähe zum Bahnhof Stralsund Rügendamm (15 Minuten zu Fuß) auch Fernreisen unkompliziert macht. Hier genießen Sie die Vorzüge einer Stadt, die Ruhe und Komfort mit urbaner Lebensqualität verbindet.

Die Gesundheitsversorgung in unmittelbarer Nähe ist hervorragend auf die Bedürfnisse abgestimmt: Apotheken wie die Baltic-Apotheke und Ratsapotheke sind in nur sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie verschiedene Fachärzte und Zahnärzte, die eine umfassende medizinische Betreuung garantieren. Das HELIOS Hanseklinikum Stralsund, nur etwa 25 Minuten zu Fuß entfernt, bietet zusätzlich eine erstklassige Krankenhausversorgung. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte wie EDEKA und Netto, die in rund sechs bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind und ein bequemes Einkaufen ermöglichen.

Freizeit und Kultur bereichern das Leben in Stralsund auf angenehme Weise. Theater und Kino sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten ein vielfältiges Programm für entspannte Stunden. Zahlreiche Cafés und Restaurants laden zu genussvollen Momenten ein und schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Die Nähe zu gepflegten Grünanlagen und Sportmöglichkeiten rundet das Angebot ab und fördert eine aktive und gesunde Lebensweise.

Für Interessenten, die Wert auf ein sicheres, komfortables und gut angebundenes Wohnumfeld legen, präsentiert sich Stralsund als ein Ort, an dem Lebensqualität und Ruhe harmonisch zusammenfinden. Hier lässt sich der Lebensabend in einer gepflegten, freundlichen und gut versorgten Umgebung in vollen Zügen genießen.

**Codice oggetto: 26311033 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26311033 - 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](mailto:stralsund@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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