Stralsund

# Hochwertige Erdgeschosswohnung in beliebter Lage

***CODE DU BIEN: 25311047***

**PRIX DE LOYER:** 2.280 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 136,23 $m^2$ • **PIÈCES:** 4

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25311047 |
| Surface habitable | ca. 136,23 m² |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 2025 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 100 EUR (Location) |

| | |
|---|---|
| Prix de loyer | 2.280 EUR |
| Coûts supplémentaires | 341 EUR |
| Type | Rez de chaussée |
| État de la propriété | Excellent Etat |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée |

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | ELECTRICITY |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 16.06.2035 |
| Source d'alimentation | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 21.20 kWh/m²a |
| Classement énergétique | A+ |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 2025 |

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# La propriété

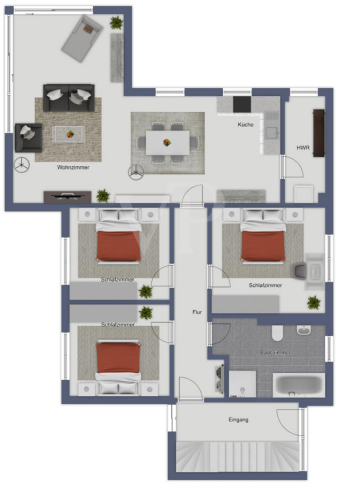
**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# Plans d'étage

VON POLL IMMOBILIEN




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# Une première impression

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 132 m² und ist Bestandteil eines Neubaus aus dem Jahr 2025. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, die sowohl Zentralheizung als auch Fußbodenheizung umfasst.
Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder auch für Paare mit einem zusätzlichen Bedarf an Arbeits- oder Gästeräumen eignen. Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet genügend Platz für die täglichen Anforderungen.
Die Raumaufteilung ist durchdacht und funktional, sie erlaubt eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Der Wohnbereich ist offen gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen für reichlich Lichteinfall und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche grenzt direkt an den Wohnbereich an und bietet genügend Platz für eine moderne und funktionale Einrichtung.
Das Objekt befindet sich auf einem eingezäunten Grundstück in ruhiger Lage, das zusätzliche Sicherheit und Privatsphäre gewährleistet. Die Wohnung liegt in zweiter Reihe, was zur ruhigen Umgebung beiträgt und eine willkommene Abgeschiedenheit bietet. Das ermöglicht ungestörtes Wohnen und bietet dennoch die Vorzüge einer guten Anbindung an die umliegende städtische Infrastruktur.
Zusätzlich stehen der Immobilie zwei Stellplätze zur Verfügung. Diese bieten die Möglichkeit zur Installation einer Wallbox, ideal für Elektrofahrzeuge und ein zeitgemäßen Anspruch an Mobilität. Dies ist ein besonderes Merkmal, das den zukünftigen Bewohnern der Immobilie Flexibilität und Komfort im täglichen Leben bietet.
Die Ausstattung der Wohnung ist als gehoben zu bezeichnen, was sich in der Auswahl der Materialien und der Qualität der Bauausführung widerspiegelt. Diese Eigenschaften garantieren einen hohen Wohnkomfort und vergrößern den Reiz der Immobilie für anspruchsvolle Interessenten, die Wert auf Qualität legen.
Insgesamt bietet diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit für Interessenten, die ein modernes, gut angebundenes und hochwertiges Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# Détails des commodités

Besondere Merkmale:
- Zweifamilienhaus
- nach kfw 55 Standard gebaut
- Aufzug
- Haustechnikraum mit separatem Eingang
- zwei Stellplätze (jeweils 100 € monatlich) mit der Möglichkeit ein Carport zu installieren
- mögliche Installation einer Wallbox pro Stellplatz
- Stellplätze in Kaltmiete enthalten
- elektrische Rollläden in jedem Raum
- Gegensprechanlage
- Vollbad mit Fenster
- Fußbodenheizung
- großzügige Terrasse
- Hauswirtschaftsraum angrenzend zur Küche
- 2 Jahre Mindestmietlaufzeit

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem Teil des Stadtteils Kniepervorstadt in Stralsund. Das Objekt liegt an einer ruhigen Anliegerstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre mit Bürgersteigen und Pflasterbelag aus.
Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die barrierefrei ausgebauten Bushaltestellen am Knieperdamm, die mit mehreren Buslinien eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen ermöglichen.
Auch Autofahrer profitieren von der Nähe zum Knieperdamm, über den eine schnelle Anbindung an die B96 und somit zur Autobahn A20 besteht. Der Stralsunder Hauptbahnhof ist etwa einen
Kilometer entfernt und bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen im Regional- und Fernverkehr, unter anderem nach Rostock, Berlin,
Hamburg und weiteren Großstädten.
Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine ideale Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und
hervorragender Verkehrsanbindung - sowohl für Berufspendler als auch für Familien oder Senioren.

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 21.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

**CODE DU BIEN: 25311047 - 18435 Stralsund**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Raik Loßau

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund
Tel.: +49 3831 - 43 47 940
E-Mail: stralsund@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com