

Stralsund

# Hochwertige Erdgeschosswohnung in beliebter Lage

**CODICE OGGETTO: 25311047**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 2.280 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 136,23 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 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: 25311047 - 18435 Stralsund**

## A colpo d'occhio

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25311047                                    |
| Superficie netta    | ca. 136,23 m <sup>2</sup>                   |
| Vani                | 4                                           |
| Camere da letto     | 3                                           |
| Bagni               | 1                                           |
| Anno di costruzione | 2025                                        |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>100 EUR (Affitto) |

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 2.280 EUR                          |
| Costi aggiuntivi      | 341 EUR                            |
| Appartamento          | Piano terra                        |
| Stato dell'immobile   | Come nuovo                         |
| Tipologia costruttiva | massiccio                          |
| Caratteristiche       | Terrazza, Giardino /<br>uso comune |

CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | ELECTRICITY                          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.06.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 21.20 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                  |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                |

CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## Planimetrie



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: 25311047 - 18435 Stralsund**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Erdgeschosswohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> 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 Abgeschlossenheit 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.

CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25311047 - 18435 Stralsund**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 21.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25311047 - 18435 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)