

Stralsund

Einfamilienhaus in begehrter Lage Stralsunds

CODICE OGGETTO: 25311021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 489 m²

CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 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: 25311021 - 18437 Stralsund

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25311021
Superficie netta	ca. 110 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	127.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

Una prima impressione

****Einfamilienhaus mit viel Potenzial in begehrter Lage**** Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1956 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 110 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 489 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit seinen insgesamt 3 Zimmern, davon 2 Schlafzimmern, sowie einem Badezimmer und saniertem Gäste-WC, ermöglicht es komfortables Wohnen für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie weist eine individuelle Raumaufteilung auf. Der großzügige Wohnbereich besticht durch zahlreiche Fenster, welche für viel Lichteinfall sorgen. Dieser lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für neue Gestaltungsmöglichkeiten. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die 1996 installiert und deren Herd 2012 ersetzt wurde. Diese bietet genügend Stauraum und Arbeitsflächen für Ihre kulinarischen Abenteuer. Besonderen Wert wurde in den vergangenen Jahren auf Modernisierungen und Sanierungen gelegt, welche die Immobilie sowohl funktional als auch ästhetisch aufwerten. Dieses Einfamilienhaus verbindet den Charme der 1950er-Jahre mit modernen Annehmlichkeiten und bietet eine hervorragende Grundlage für individuelle Gestaltungswünsche. Aufgrund der umfassenden Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand, welcher mittlerweile nicht mehr zeitgemäß ist. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Immobilienbüro jederzeit zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese ansprechende Immobilie kennenzulernen und lassen Sie sich von ihren Vorzügen überzeugen.

CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

Dettagli dei servizi

Modernisierungen, Sanierungen, Instandhaltungen:

- ca. 1990 Gaskessel eingebaut
- ca. 1992 Fenster im Erd- und Dachgeschoss eingebaut
- ca. 2000 Kellerfenster eingebaut
- ca. 1996 Wasserleitungen im Dachgeschoss verlegt
- ca. 2010 Wasserleitungen im Erdgeschoss verlegt
- ca. 1996 Einbauküche eingebaut/ Herd 2012 ersetzt
- ca. 1996 Bad komplett saniert
- ca. 1996 Fußböden verlegt
- ca. 1996 Kupferleitungen verlegt
- ca. 1998 Innentüren eingebaut
- ca. 2015 Sicherheitstür im Keller eingebaut
- ca. 2002 Dach saniert (Balken und Lattung verlegt, Dachdeckung erneuert)
- ca. 2002 Außenputz angebracht
- ca. 2010 Gäste-WC saniert

CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

Tutto sulla posizione

Das Grundstück befindet sich am südwestlichem Stadtrand der Hansestadt Stralsund. Es liegt in einer ruhig gelegenen Straße mit sehr guter Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Mit dem Fahrrad, dem Bus oder dem Auto ist die historische Altstadt, der Hafen oder der Bahnhof in wenigen Minuten zu erreichen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in fußläufiger Entfernung. Im direkten Umfeld befindet sich ein Norma-, Netto-, Lidl- sowie REWE Markt. Auch für den Nachwuchs ist gesorgt. Sowohl Grund- und Realschule sind schnell mit dem Fahrrad erreicht. Die Hansestadt Stralsund liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. 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.

CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 Stralsund

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 127.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. 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.

CODICE OGGETTO: 25311021 - 18437 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