



## Hansestadt Stralsund

**\*Große Eigentumswohnung  
mit separatem Bungalow, Garten und  
Carportstellplatz zu verkaufen!\***



Referenznummer: SF5

### **Objektadresse**

-18437 Stralsund-  
(altstadtnah, ruhig, sehr gute Verkehrsanbindung)



## Daten im Überblick

<b>Objektart:</b>	Eigentumswohnung
<b>Objekttyp:</b>	Erdgeschosswohnung
<b>PLZ:</b>	18437
<b>Ort:</b>	Stralsund
<b>Land:</b>	Deutschland
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 123 m <sup>2</sup>
<b>Lage:</b>	Erdgeschoss, rechts
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,5 (6 Zimmer möglich)
<b>Anzahl der Schlafzimmer:</b>	3 (4 möglich)
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2
<b>Badezimmer 1:</b>	Dusche, WC, Fenster
<b>Badezimmer 2:</b>	Wanne, WC, Fenster
<b>PKW-Stellplätze:</b>	1 Carportstellplatz
<b>Garten:</b>	Garten mit Bungalow, Terrasse, Geräteschuppen (Südausrichtung)
<b>Kaufpreis:</b>	<b>175.000,00 €</b>
<b>Außen-Provision:</b>	<b>1,19 % des Kaufpreises, inkl. MwSt.</b>
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Wohnung: teilrenoviert Mehrfamilienhaus: teilsaniert
<b>Befuerung:</b>	Erdgas
<b>Heizungsart:</b>	Etagenheizung (eigene Gastherme)
<b>Zusätzliche Wärmequelle:</b>	offener Kamin
<b>Energieausweis:</b>	Bedarfsausweis
<b>Energiebedarf:</b>	150 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>TV:</b>	Kabel
<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Ihr Ansprechpartner:</b>	Sternekieker Finanz Tel.: 038231 2595 Mobil: 0172 1560018 immobilien@sternekieker-finanz.de



## Objektbeschreibung

Bei dem hier beschriebenen Objekt handelt es sich um eine große, teilrenovierte Eigentumswohnung, welche sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten befindet.

Die Wohnung verfügt über einen großen Flur, ein großes, helles Wohnzimmer, ein Kaminzimmer, 3 Schlafzimmer (ein viertes wäre möglich), eine separate Küche, 2 Bäder und ein Esszimmer/ Essbereich.

Alle Räume sind hell und freundlich. Wohn- und Kaminzimmer sind mit einem Fischgrät-Parkettboden ausgestattet. Alle anderen Räume verfügen teilweise über Fliesen-, Beton- und Holzböden. Derzeit ist noch eine Holzverkleidung im Flur und im Kaminzimmer vorhanden, welche jedoch bei Bedarf entfernt werden kann. Bei dem Kamin handelt es sich um einen gemauerten, offenen Kamin.

Zur Wohnung gehören 2 große Keller, ein eigener Gartenanteil mit Bungalow und Geräteschuppen, sowie ein Carportstellplatz auf dem Gemeinschaftsgrundstück.

Der Bungalow in Massivbauweise bietet eine Nutzfläche von ca. 12 m<sup>2</sup> und verfügt über eine überdachte Terrasse. Wasser und Strom liegen an.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1959 erbaut. Die Fenster wurden im Jahr 2000 erneuert. Der Außenputz und das Dach wurden zwischen 2013 und 2015 saniert.

Diese Immobilie ist wunderbar für große Familien geeignet. Oder für die, die es noch werden wollen. Sie bietet viel Raum für Individualität und lässt viel Raum für eventuelle Umgestaltungen. Eine Nutzung als Anlageobjekt wäre ebenfalls denkbar.

## Weitere Angaben/ Ausstattungsmerkmale

- Fenster: Holzfenster, weiß
- Türen: Holz
- Außenwasseranschluss vorhanden
- Warmwasseraufbereitung teilweise über die vorhandene Gastherme und teilweise über einen Durchlauferhitzer

### Wohngeldpositionen:

- Instandhaltungsrücklage: 36,62 €/ Monat
- Nebenkosten (Betriebskosten): 79,59 €/ Monat
- Verwalter: 19,04 €/ Monat
  
- Letzte Stromrechnung (2018): 690,00 € (badenova)
- Letzte Gasrechnung (2018): 1.384,15 € (badenova)
- Letzte Abrechnung für Wasser (2018): ca. 185,00 €

### Kostenpositionen Bungalow:

- Grundsteuer/ Jahr: 17,55 €
- Gebäudeversicherung/ Jahr: 116,75 €

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, zentraler Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung. Mit der Buslinie 4 und ihren Haltestellen in der direkt angrenzenden Barther Straße, sind alle jeweiligen Stadtgebiete bequem zu erreichen. Der Hauptbahnhof ist nur ca. 8 Gehminuten entfernt. Über den Carl-Heydemann-Ring gelangt man in ca. 5 Autominuten direkt auf den Rügenzubringer und somit zur Anschlussstelle der A20. Die Altstadt der Hansestadt ist ebenfalls nur ca. 10 Gehminuten entfernt. Stralsund ist durch ihre historischen Bauwerke ein städtebauliches Schmuckstück. Das Rathaus, die Kirchen, die Klosteranlagen und gotische Bauwerke prägen die städtische Architektur und laden zum Verweilen ein. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich der Stadtwald und der Moorteich.

## Bilder



Wohnzimmer



Kaminzimmer



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2



Schlafzimmer3



Essbereich



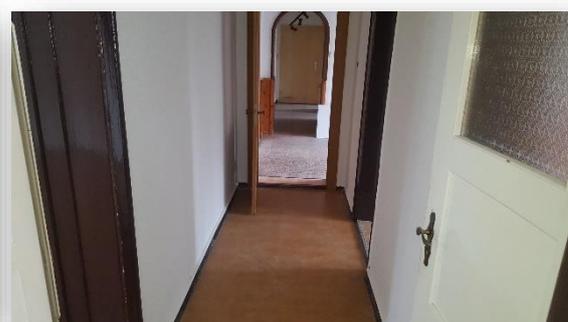
Badezimmer1



Badezimmer2



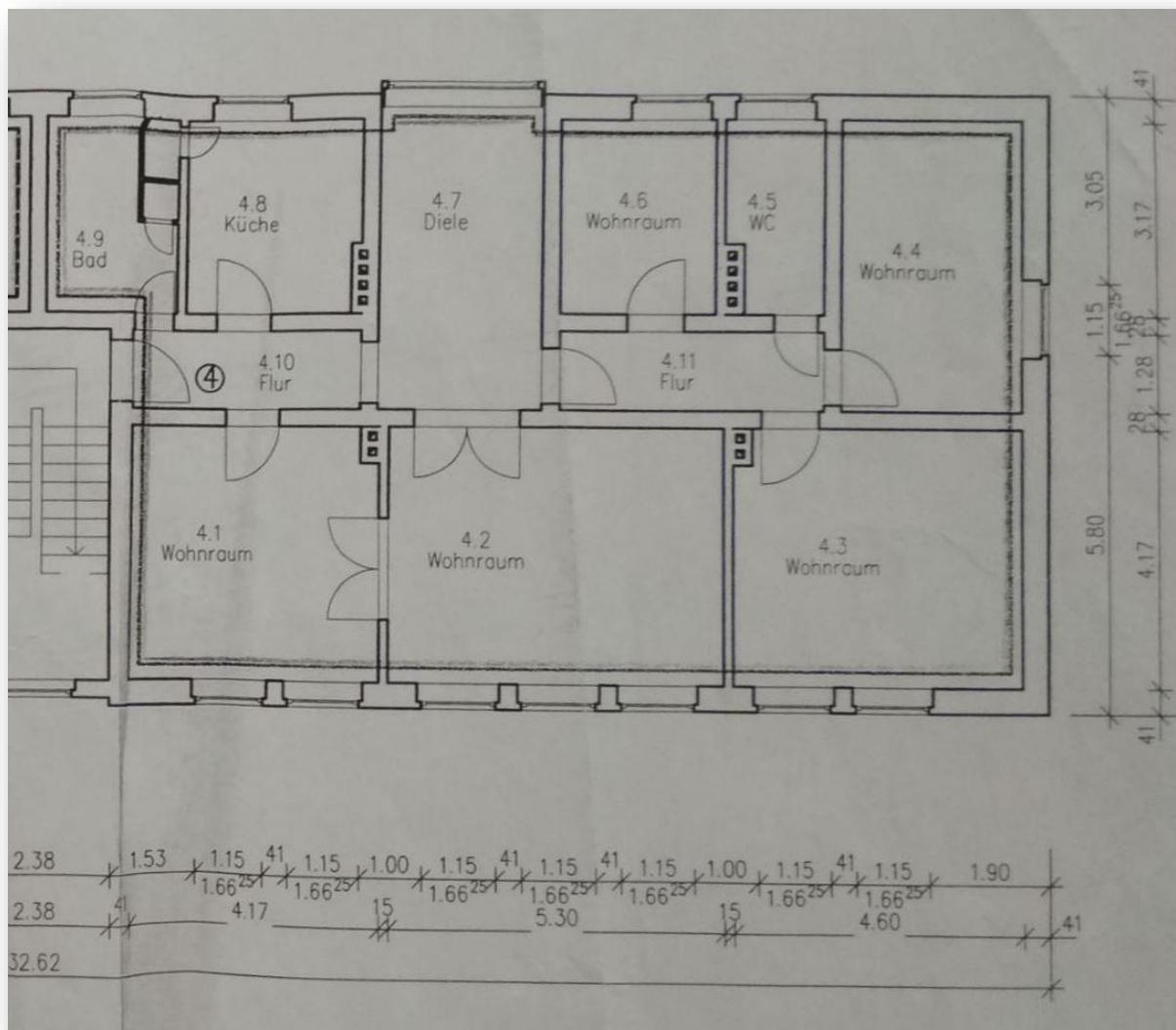
Küche



Flur



## Grundriss



## Hinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist auf der Grundlage der Angaben des Eigentümers entstanden. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.