

\*Wunderschönes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung  
in traumhafter, wassernaher Stadtrandlage zu  
verkaufen\*



Referenznummer: SF9

**Objektadresse**  
-18439 Stralsund OT Devin-

Eine Immobilie die mit ihrer Lage, ihrer Individualität und ihren Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Denn in unmittelbarer Nähe zum Wasser bietet sie nicht nur Ruhe trotz Stadtnähe, sondern auch die Option als Anlageobjekt in Voll- oder Teilvermietung genutzt zu werden

## Daten im Überblick

<b>Objektart:</b>	Haus
<b>Objekttyp:</b>	Einfamilienhaus
<b>PLZ:</b>	18439
<b>Ort:</b>	Stralsund OT Devin
<b>Land:</b>	Deutschland/ Mecklenburg Vorpommern
<b>Grundstücksfläche:</b>	ca. 495 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	ca. 256 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Haus:</b>	ca. 122 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Einliegerwohnung:</b>	ca. 70 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl der Zimmer:</b>	3,5 Haupthaus, zzgl. 3 Zimmer Einliegerwohnung
<b>Anzahl der Schlafzimmer:</b>	2 Haupthaus, zzgl. 2 Einliegerwohnung
<b>Anzahl der Badezimmer:</b>	3 (Haupthaus: Vollbad, Keller: Duschbad, ELW: Duschbad)
<b>Fenster:</b>	2-fach-isolierverglaste Kunststofffenster (innen: weiß, außen: dunkelgrün, mit integrierten Rollläden im EG, teilw. elektrisch)
<b>Pkw-Stellplätze</b>	Garage für einen Pkw, zusätzlicher Stellplatz vor der Garage
<b>Kaufpreis:</b>	<b>325.000,00 €</b>
<b>Außen-Provision:</b>	<b>4 % des Kaufpreises, zzgl. der gesetzlichen MwSt.</b>
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	modernisiert, renoviert
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerung:</b>	Öl
<b>Kamin:</b>	vorhanden
<b>Energieausweis:</b>	Verbrauchsausweis
<b>Energieverbrauch:</b>	103,83 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>TV:</b>	Kabelanschluss
<b>Internet:</b>	Vorhanden
<b>Verfügbar ab:</b>	nach Vereinbarung
<b>Ihr Ansprechpartner:</b>	Melanie Marten (Immobilienkauffrau) Tel.: 038231 2595 Mobil: 0172 1560018, oder 0176 82101481 <a href="mailto:immobilien@sternekieker-finanz.de">immobilien@sternekieker-finanz.de</a>

## Objektbeschreibung

Bei dem hier ausgeschriebenen Objekt, handelt es sich um ein großes, modernisiertes Einfamilienhaus, welches sich in einer der beliebtesten Ortsteile der Hansestadt Stralsund befindet. Das Gebäude wurde 1986 in Massivbauweise errichtet, 2018 modernisiert, und kann ab sofort käuflich erworben werden. Da es zusätzlich über eine separate Einliegerwohnung verfügt, bietet es viele Nutzungsmöglichkeiten für den neuen Eigentümer.

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein geräumiger Eingangsbereich, welcher viel Platz für eine große Garderobe bietet. Der folgend angrenzende große Dielenbereich ermöglicht den Zugang zum Wohn- und Esszimmer, sowie zur Küche, der Treppe zum Dachgeschoss und der Treppe zum Kellergeschoss. Über die Küche ist die wunderschöne Süd-West-Terrasse -welche sich „L-Förmig“ an das Haus anschließt- zu erreichen. In Richtung Westen bietet sich, von hier aus, ein wunderbarer Blick auf den Stralsunder Bodden. Das helle, freundliche Wohn- und Esszimmer ist geräumig geschnitten und mit einem Echtholz-Parkettboden ausgestattet. Es ist der ideale Rückzugsort für die ganze Familie.

Das Dachgeschoss ist -wie auch das Kellergeschoss- über eine Holzterrasse zu erreichen. Hier befinden sich insgesamt 2 große separate Schlafzimmer und das modernisierte Haupt-Bad mit Badewanne, Waschtisch und WC. Der Blick auf den Stralsunder Bodden ist -auch hier- inklusive.

Im Kellergeschoss des Gebäudes befinden sich ein weiteres Bad mit Dusche, Waschbecken und WC, der Heizungsraum, ein praktischer Trockenraum, der Bereich für den Öl-Vorrat und die Garage.

Die Einliegerwohnung ist über einen separaten Zugang zu erreichen. Sie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, eine kleine Küche und ein Duschbad mit WC. Da die Wohnung nur zuletzt ungenutzt blieb, besteht nur ein überschaubarer Renovierungsrückstau. Bei Bedarf hat der neue Eigentümer die Möglichkeit durch eine Vermietung eine Mieteinnahme zu erwirtschaften, oder einen eigenen Wohnbereich für das erwachsene Kind zu gestalten.

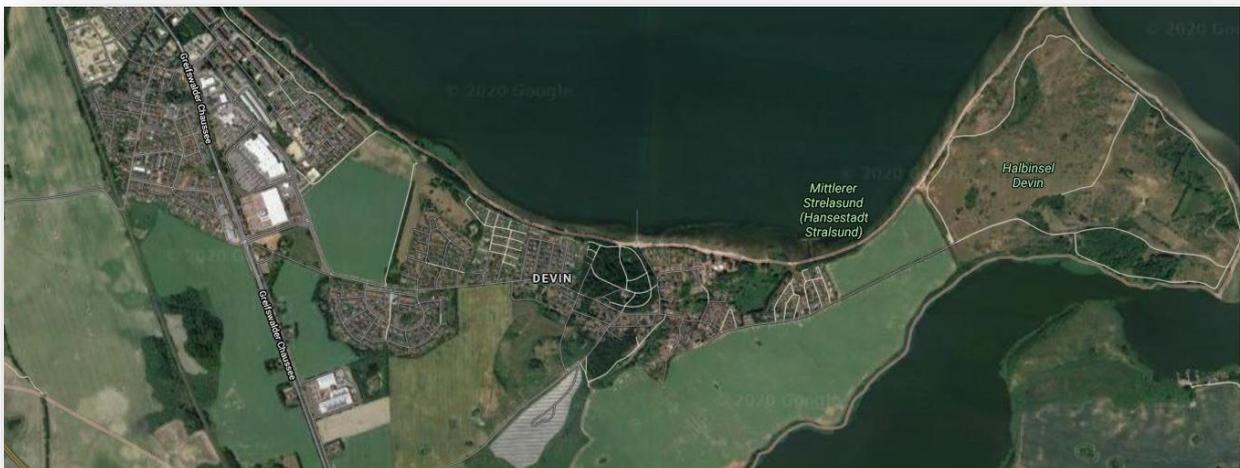
Die Böden des Hauses sind überwiegend mit Echtholz ausgestattet. Die Küche und die Bäder sind gefliest, alle Schlafzimmer verfügen über einen neutralen Teppichboden. Im zentralen Dielenbereich befindet sich der Kamin. Die in der Küche integrierte Einbauküche ist im Kaufpreis inkludiert und kann optional vom Käufer übernommen werden. Die Garage bietet ausreichend viel Platz für einen Pkw. Ein weitere Pkw-Stellplatz befindet sich direkt davor auf dem Grundstück.

Auf dem liebevoll, aufwendig angelegten Grundstück befindet sich eine „Finnhütte“ als Gartenhaus, ein kleiner Gartenbereich und ein Fischteich. Ein wunderbarer Ort um „anzukommen“ und dieses wunderschöne Einfamilienhaus zu Ihrem „Zu Hause“ werden zu lassen!

## Lage

Stralsund ist durch seine historischen Bauwerke ein städtebauliches Schmuckstück. Das Rathaus, die Kirchen, die Klosteranlagen und gotische Bauwerke prägen die städtische Architektur. Die Stadt stellt sich als interessanter und vielseitiger Wirtschaftsstandort dar. Stralsund als traditionelle Werft- und Hafenstadt hat seine wichtigsten Wirtschaftszweige im Schiffbau, dem Baugewerbe, Lebensmittelindustrie, der Metall- und Holzverarbeitung und natürlich dem Seehafen. Als Tor zu den Inseln Rügen und Hiddensee, erhält sie eine einzigartige Lage und entwickelt sich immer mehr zu einer Touristenattraktion.

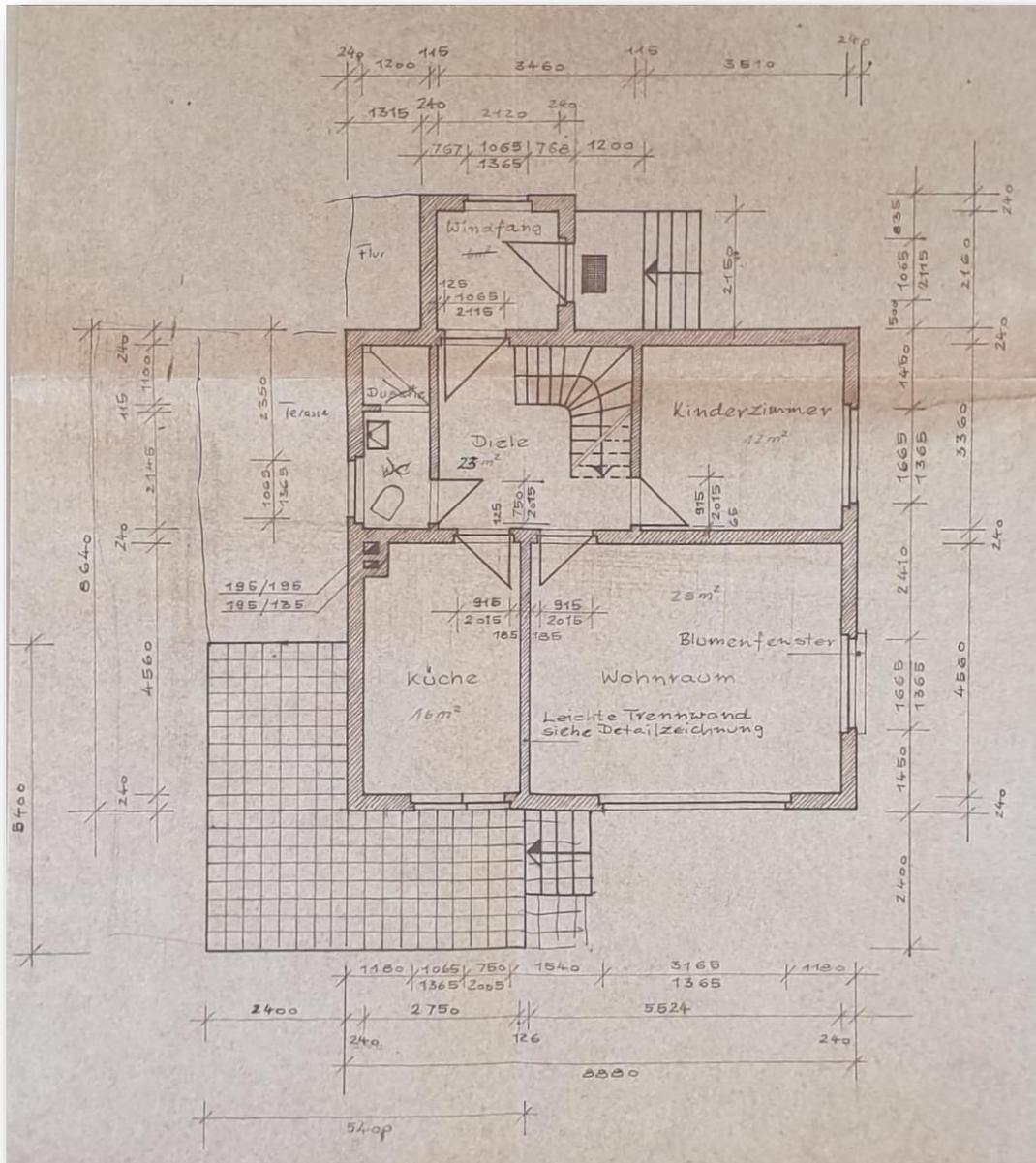
Das Objekt selbst befindet sich in traumhaft ruhiger Stadtrandlage in einem der beliebtesten Ortsteile der Hansestadt. Der Halbinsel Devin. Es liegt nah am Wasser, am Ende einer ruhigen Anliegerstraße. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Busanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.



## Bilder



## Grundriss EG







## Hinweise

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.

Sollte Ihnen das von uns angebotene Verkaufsobjekt, bereits schon einmal angeboten worden sein, teilen Sie uns dies bitte im Voraus mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Provisionsansprüche aus.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermin stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!