

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Toplage

## Preise & Kosten

Käufercourtage

3,57 % inkl. der gesetzlichen Umsatzsteuer

Freitext Courtage

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. So wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

Kaufpreis

249.000 €

Anzahl Tiefgarage

2



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Lage von Stralsund. Dieses zum Kauf stehende Haus bietet mit seinen 6 Zimmern, 3 Schlafzimmern und 2 Bädern auf ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Platz für Familien oder als Anlageobjekt. Das Grundstück umfasst 475 m<sup>2</sup> und bietet viel Freiraum für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus erstreckt sich über 2 Etagen und wurde zuletzt im Jahr 2024 modernisiert (Heiztherme). Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die Möglichkeit, es nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Die Ausstattung ist derzeit einfach gehalten, jedoch mit viel Potenzial für Erweiterungen und Modernisierungen. Die Bodenbeläge variieren zwischen Dielen, PVC, Fliesen und Teppichboden, was eine abwechslungsreiche Raumgestaltung ermöglicht. Zur Immobilie gehören eine praktische Tiefgarage und ein Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bietet eine gute Grundlage für Ihre kulinarischen Aktivitäten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	475 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Balkone	1
Baujahr	1955
Letzte Modernisierungen	2024
Verfügbar ab	nach Vereinbarung



Die Immobilie verfügt über eine Gas-Heizung und bietet Ausbaureserven, die es Ihnen ermöglichen, das Haus Ihren Bedürfnissen entsprechend zu erweitern oder zu modernisieren. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in einer charmanten Stadt wie Stralsund Ihr Traumhaus zu verwirklichen.

## Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Teppich, Dielen, Kunststoff
Kamin	Ja
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Tiefgarage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



## Lage

### Lagebeschreibung:

Diese Immobilie befindet sich in einer idealen Lage in Stralsund, die sowohl Ruhe als auch hervorragende Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsmittel und wichtige Verkehrsknotenpunkte bietet. Nur einen kurzen Fußweg von 2 Minuten erreichen Sie die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), was Ihnen eine bequeme und schnelle Fortbewegung innerhalb der Stadt ermöglicht.

Die nächste Autobahn ist nur 25 Autominuten entfernt, sodass Sie problemlos auf die wichtigsten Verkehrsadern zugreifen können. Der Hauptbahnhof ist in nur 5 Fahrminuten erreichbar, ideal für Pendler und Reisende. Der nächste Flughafen liegt 28 Minuten mit dem Auto entfernt, was Ihnen eine ausgezeichnete Verbindung zu nationalen und internationalen Zielen bietet. Stralsund selbst ist eine charmante Hansestadt mit reichem kulturellen Erbe, malerischen Straßen und einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	14.10.2035
Energieverbrauchskennwert	57.2 kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstellldatum	14.10.2025
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Gas





## Ausstattung

## Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, FAX, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Gern stehen wir Ihnen auch zu einer persönlichen Beratung im Bereich Baufinanzierung & Immobilienkauf zur Verfügung..

## Anbieter

MV-ImmoCenter UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG  
Frankendamm 69  
18439 Stralsund

Zentrale 03831 - 666 18 40  
E-Mail wodrich@mv-ic.de