

Exposé

Wohnung in Stralsund

Tolle 3 Zimmer Wohnung mit Balkon, unrenoviert, leer, gute Energieklasse, Kapitalanlage/Eigennutzung



Objekt-Nr. OM-303088

Wohnung

Verkauf: **109.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Kind
Telefon: 0171 3434245

18435 Stralsund
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	287 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es stehen insgesamt 3 leerstehende, unrenovierte 3-Zimmer-Wohnungen zum Verkauf. Diese befinden sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der wunderschönen Hansestadt Stralsund.

Das Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert, was sich in der hervorragenden Bausubstanz und dem ansprechenden äußeren Erscheinungsbild widerspiegelt.

Die Wohnungen können einzeln erworben werden oder auch mehrere zusammen, sodass man dann über einen Paketpreis sprechen kann. Der Verkauf erfolgt von privat, direkt vom Eigentümer und preislich unterscheiden sich die drei Wohnungen etwas. Wer etwas weniger ausgeben möchte, muss etwas mehr renovieren und wer eine frisch renovierte 1A Wohnung sucht, zahlt entsprechend etwas mehr und ich organisiere die Renovierung :)

Es wird KEINE Maklercourtage o. Ä. fällig.

Highlights:

Renovierungen und Sanierungen:

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Haus durchgeführt, darunter die Fenster, die Balkonanlage sowie die Dämmung der Fassade und des Dachs.

Diese Maßnahmen tragen erheblich zur Energieeffizienz und zum Wohnkomfort bei.

Die Wohnungen sind aktuell unrenoviert. Ich kann eine Renovierung bei entsprechender Absprache und preislichem Aufschlag organisieren und betreuen.

Wohnfläche und Aufteilung:

Die Wohnungen befinden sich im 1., 2. und 3. Obergeschoss und bieten jeweils auf gut geschnittenen 60,95 m² drei geräumige Zimmer mit Balkon, die sich auch für eine WG-Vermietung eignen.

Dies macht die Immobilie zu einem echten Renditeobjekt, da sich durch die Möglichkeit der Studentenvermietung die Mieterträge optimieren lassen. Die Fachhochschule ist wenige Fahrradminuten entfernt.

Zustand und Ausstattung:

Die Wohnungen befinden sich in einem unrenovierten Zustand. Der Fliesenspiegel und alle Einrichtungen im Bad befinden sich in sehr gutem Zustand.

Eine Wohnung ist etwas stärker abgewohnt und benötigt einen neuen Bodenbelag.

Zwei Wohnungen können mit etwas Einsatz von Farbe umgehend bezogen werden.

Dank der Fernwärmeheizung muss man sich keine Gedanken über die Heizungsanlage machen. Die Wohnungen haben die Energieeffizienzklasse C – also hat der neue Eigentümer auch zukünftig ein Gedankenthema weniger.

Zusätzlicher Stauraum:

Zu jeder Wohnung gehört ein großer Keller in absolut trockenem, gutem Zustand.

Infrastruktur und Lage:

Parkplätze sind im Wohngebiet ausreichend vorhanden.

Die Wohnungen liegen zentral und verkehrsgünstig in Stralsund, wodurch alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und bequem erreichbar sind. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktur befinden sich in direkter Nähe.

Die Ostsee mit der Insel Rügen ist in wenigen Autominuten erreichbar, was die Lage zusätzlich attraktiv macht.

Energieeffizienz:

Die Wohnungen überzeugen durch eine gute Energieeffizienzklasse C, was in Kombination mit der Fernwärmeheizung für niedrige Betriebskosten sorgt und zukünftigen Kopfschmerzen vorbeugt.

Da der Verkauf von privat erfolgt, fällt KEINE Maklercourtage o. Ä. an.

Beste Grüße

Tobias Kind

0171 3434245

Ausstattung

Fazit:

Diese 3-Zimmer-Wohnung ist eine tolle Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Leerstehend - also sofort im eigenen Sinne nutzbar.

Es können die Wohnungen einzeln erworben werden oder auch mehrere zusammen im Paket zu einem etwas günstigeren Preis.

Sehr gut - Durchdachte Raumaufteilung und durch die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen am Haus, die sowohl den Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz erheblich verbessern.

Rufen Sie gerne an und wir gucken uns die Wohnung gemeinsam an.

Viele Grüße Tobias Kind, 0171 3434245

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnung ist auch als Kapitalanlage interessant.

Wenn z.B. alle drei Zimmer möbliert an Studenten etc. vermietet würden, sind Mieteinnahmen deutlich über einer normalen Vermietung möglich.

Lage

Die Wohnungen liegen im Wohngebiet, sind aber dennoch absolut ruhig und durch die Nähe zu Wald und Flur auch für Hundebesitzer bzw. Spaziergänger hervorragend geeignet.

Das Haus liegt in der Friedrich-Wolf Straße in Stralsund.

In wenigen Minuten ist man im Stadtzentrum von Stralsund.

Stralsund, die charmante Hansestadt in Mecklenburg-Vorpommern, hat so viel zu bieten! Die Infrastruktur ist top – alles, was man braucht, ist schnell erreichbar. Es gibt zahlreiche Schulen, Fachhochschulen und super Einkaufsmöglichkeiten. Besonders die Nähe zur Ostsee und zur Insel Rügen sind perfekt für spontane Ausflüge ans Meer. Die Stadt hat auch kulturell einiges zu bieten, und die historischen Gebäude sind echt beeindruckend. Stralsund ist einfach ein großartiger Ort zum Leben und Wohlfühlen!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht mit Eingang

Exposé - Galerie



Hofseitige Außenansicht



Beispielbad mit Dusch

Exposé - Galerie



Beispielbad mit Wanne



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Fliesenspiegel



Großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss mit QM-Angabe

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

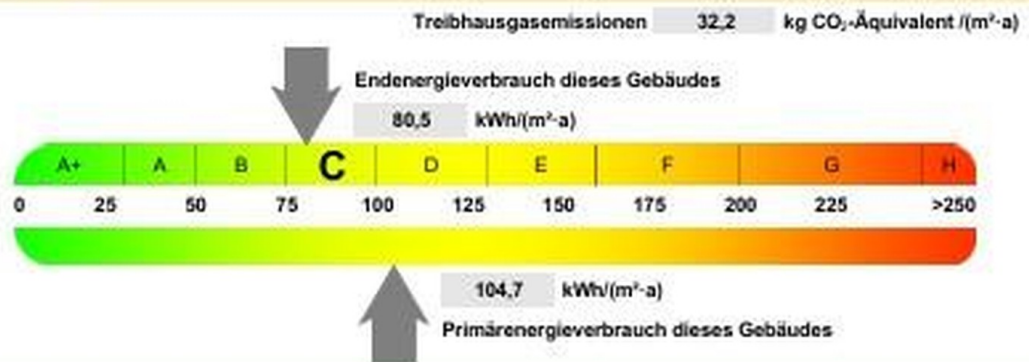
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

MV-2024-004946103

Energieverbrauch



Energieausweis