

# Exposé

## Wohnung in Stralsund

### Moderne 4-Raumwohnung nach hochwertiger Kernsanierung – Erstbezug



Objekt-Nr. OM-463412

#### Wohnung

Vermietung: **1.075 € + NK**

18439 Stralsund  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Nebenkosten	240 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einem vollständig kernsanierten 3-Familienhaus aus dem Jahr 1931/1932 in Stralsund steht diese hochwertig modernisierte 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss zur Vermietung. Jede Etage bildet eine eigene abgeschlossene Wohneinheit, wodurch ein ruhiges und privates Wohnen gewährleistet ist.

Die Wohnung wurde komplett entkernt und technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Sämtliche Elektroinstallationen, Heizungs- und Sanitärleitungen sowie alle Stränge wurden vollständig erneuert. Neue Heizkörper, neue Fensterbänke sowie glatt gespachtelte Wände und Decken in Q4-Qualität sorgen für ein klares, modernes Gesamtbild.

In allen Wohnräumen wurde hochwertiger Vinylboden in Eichenoptik verlegt. Die Räume wirken hell und freundlich, das Wohnzimmer ist westlich ausgerichtet und bietet angenehmes Nachmittagslicht.

Das Badezimmer ist komplett neu gestaltet und mit großformatigen, modernen Fliesen in einem warmen Grau-Beige-Ton ausgestattet. Es verfügt über ein Fenster, eine bodengleiche Walk-in-Dusche, ein neues WC sowie einen Handtuchheizkörper.

Die Einbauküche ist neu installiert und wurde noch nicht genutzt. Von der Küche aus besteht direkter Zugang zum geschlossenen Balkon.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie separate Zähler für Gas, Wasser und Strom. Eine neue Gegensprechanlage ist installiert. Glasfaser liegt im Haus bereits an und ist vorbereitet.

Es handelt sich um einen echten Erstbezug nach vollständiger Kernsanierung.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche (2. Obergeschoss)
- 4 günstig geschnittene Zimmer
- Alle Räume separat vom Flur begehbar
- Erstbezug nach vollständiger Kernsanierung
- Neue Elektrik (komplett erneuert)
- Erneuerte Heizungs- und Sanitärleitungen inkl. Strangsanierung
- Neue Heizkörper in allen Räumen
- Gas-Etagenheizung mit eigener Therme
- Hochwertiger Designboden in Eichenoptik
- Wände und Decken vollflächig in höchster Qualität (Q4) glatt gespachtelt
- Neue Fensterbänke aus massivem Eichenholz
- Moderne, großformatige Fliesen im Bad
- Bad mit Fenster
- Bodengleiche Walk-in-Dusche
- Neuer Handtuchheizkörper
- Neues WC

- Neue Einbauküche (unbenutzt)
- Separate Küche mit Zugang zum geschlossenen Balkon
- Geschlossener Balkon
- Eigener Kellerraum
- Kellerraum für Waschmaschine und Trockner mit Stromanschlüssen
- Eigene Zähler für Gas, Wasser und Strom
- Neue Gegensprechanlage
- Neue Rauchwarnmelder
- Glasfaseranschluss vorbereitet

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Franken, einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet in Stralsund. Die Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Es handelt sich überwiegend um eine Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen und Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Stralsunder Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar, ebenso der Bahnhof und verschiedene Busverbindungen. Damit ist sowohl die Versorgung im Alltag als auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr komfortabel gegeben.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen in einem etablierten Stadtteil mit kurzen Wegen ins Zentrum und zu allen wichtigen Einrichtungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

