

HELLE DACHGESCHOSSWOHNUNG *im historischen Altstadt kern*



Auf einen Blick

Adresse:	Tribseer Straße 25a in 18439 Stralsund
Wohnflächen:	ca. 71,00 m ²
Zimmer:	3
Fertigstellung der Sanierung:	2000
Wesentlicher Energieträger:	Erdgas
Baujahr der Anlage:	2000
Endenergieverbrauch:	114 kWh/(m ² •a) lt. Energieverbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Kaufpreis:	225.000,00 EUR

Ausstattung

- Bad mit Dusche
- Fliesen- und Teppichboden
- 3 Dachflächenfenster für zusätzliche Belichtung
- Wohnungseingangstür mit Abus Sicherheitsriegel
- Balkon zum Innenhof
- Kellerabteil
- PKW-Stellplatzrecht
- Gaszentralheizung

Lage

Das Haus befindet sich im direkten Altstadtkern der Hansestadt Stralsund, unweit dem Neuen Markt gelegen. Die sehr aufwendig und liebevoll sanierte Altstadt ist als repräsentatives Beispiel für das kulturelle Erbe der Hanse in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden.

Die Wohnung ist fußläufig zum Neuen Markt und dem Alten Markt, mit dem imposanten Rathaus, gelegen. Die Verbindung schafft dabei die Ossenreyer Straße, die Haupteinkaufstraße der altherwürdigen Hansestadt. Der Stadtkern kann mit zahlreichen Restaurants, Cafés, Museen und verschiedenen kulturellen Einrichtungen aufwarten.

Die nahe gelegenen Teiche sowie der Stralsunder Hafen, von dem man Altefähre auf Rügen und die Insel Hiddensee erreichen kann, laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Sie bieten aber auch die Möglichkeit zum Verweilen und die herrlichen Ausblicke zu genießen.

Mehrere Schulen, ein großes Ärztehaus, mit zahlreichen Praxen, sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Insel Rügen mit ihren kilometerlangen Sandstränden ist über die neue Rügenbrücke zügig zu erreichen. Alternativ steht das Strandbad der Hansestadt zur Verfügung, dieses wurde neu angelegt, mit originalem Ostseestrandsand aufgeschüttet, und bietet den Zugang zum Strelasund, einem Ausläufer der Ostsee.

Der gut organisierte Nahverkehr der Hansestadt ermöglicht auch ohne Auto eine hohe Flexibilität.

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst geschichtsträchtigen, hochwertig sanierten Altbau, der ehemaligen Fayencenmanufaktur. Diese war im 18. Jahrhundert die größte Stralsunds und europaweit bekannt.

Die angebotene Wohnung ist im Dachgeschoss gelegen und sowohl zum idyllischen Innenhof ausgerichtet als auch zur Tribseer Straße, mit einem fantastischen Blick auf die St.-Marien-Kirche. Sie befindet sich somit sowohl zur Nordwest-Seite als auch zur Südost-Seite, was eine optimale Sonnennutzung gewährleistet. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, einen integrierten Küchenbereich sowie ein Duschbad, einen halboffenen Flur und einen Balkon.

Der helle Eingangsbereich, welcher eine beeindruckende Deckenhöhe von bis zu 4 Metern aufweist, empfängt Sie mit einem Dachfenster und ist offen zu dem Wohnbereich mit integrierter Küche und anschließendem Balkon gehalten. Vom Flur sind sämtliche Räume der Wohnung einzeln erschlossen, sodass es keine Durchgangszimmer gibt.

Der Flur sowie der Wohn- und Kochbereich sind mit terracottafarbenen Fliesen versehen. In den Schlafräumen ist Teppichboden verlegt worden. Das Bad ist mit einer Dusche und einem Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und hell gefliest.

Die Innentüren sind in Esche hell ausgeführt und der Fliesenspiegel im Kochbereich in einem neutralen und zeitlosen Weiß gehalten.

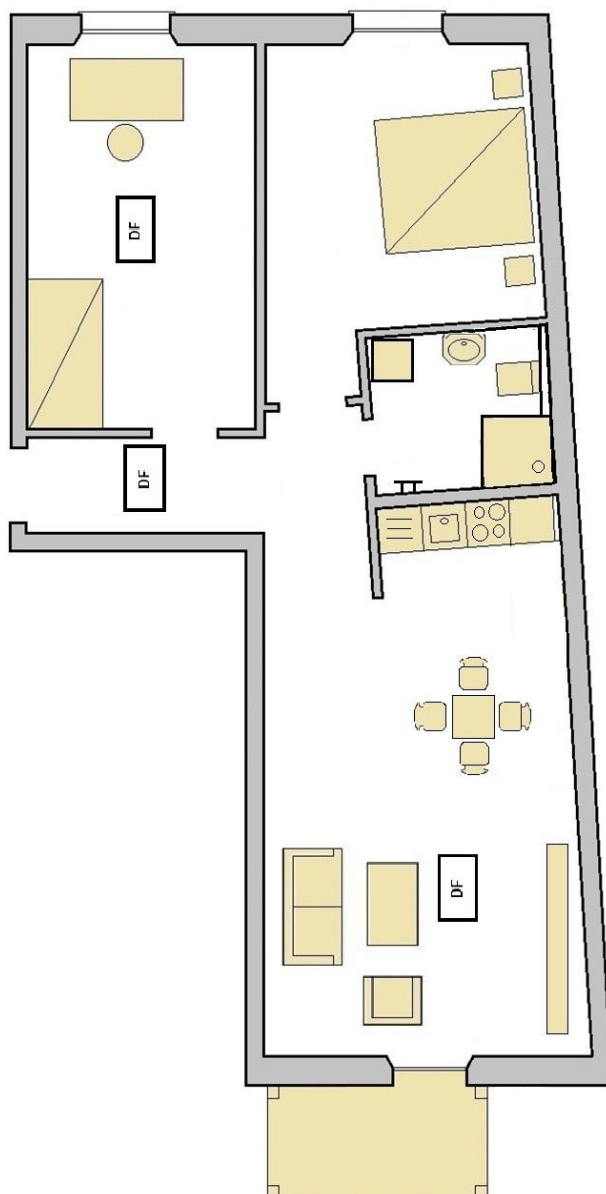
Insgesamt sind drei Dachflächenfenster in der Wohnung verbaut, welche für zusätzliches Tageslicht und eine großartige Helligkeit in der Wohnung sorgen.

Ebenfalls zu der Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Ein PKW-Stellplatzrecht zählt zu den weiteren Vorzügen. Die Kfz-Stellplatzanlage wird über die Eigentümergemeinschaft vermietet und die erzielten Einnahmen den einzelnen Eigentümern anteilig gutgeschrieben.

Das derzeitige Mietverhältnis ist als sehr positiv zu bewerten, es besteht seit dem Jahr 2000 und die monatliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 507,65 Euro. Die Wohnung wurde stets in einem gepflegten Zustand gehalten, die Zahlungsmodalitäten erfüllt und die Zahlungstermine pünktlich wahrgenommen. Zum 01.07.2024 erfolgte eine erstmalige Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich inklusive der Zuführung in die Instandhaltungsrücklage aktuell auf 320,00 Euro.

Grundriss



Courtage

Die Courtage beträgt 5,95% des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Hiervon entfallen gleichermaßen 2,975% auf den Erwerber und 2,975% auf den Verkäufer.

Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.
