

# Vermietete Immobilie mit zwei Gewerbeeinheiten und einer Eigentumswohnung

## Preise & Kosten

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| Käufercourtage   | 5,00 % inkl.<br>gesetzlicher<br>Umsatzsteuer |
| Kaufpreis        | 695.000 €                                    |
| Anzahl Freiplatz | 16                                           |



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Immobilie in Stralsund vereint zwei Gewerbeeinheiten und eine Eigentumswohnung unter einem Dach.

Die Gesamtfläche von ca. 375 m<sup>2</sup> gliedert sich in rund 265 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im gewerblichen Bereich sind derzeit zwei Mieter ansässig. Beide Gewerbeeinheiten sind barrierefrei zugänglich, was sie für eine breite Nutzerbandbreite attraktiv macht. Im Dachgeschoss befindet sich die Eigentumswohnung, die ebenfalls vermietet ist und über zwei Balkone verfügt.

Das Objekt wurde 1995 erbaut und in den vergangenen Jahren kontinuierlich gepflegt und modernisiert. Im Jahr 2025 wurden umfangreiche Maßnahmen durchgeführt: Das Dach wurde vollständig erneuert, die Rück- und Nordseite des Gebäudes wurden gedämmt und sämtliche Wasserleitungen wurden erneuert. Die zweifach verglasten Aluminiumfenster runden das gepflegte Erscheinungsbild des Hauses ab.

Auf dem ca. 1.940 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen insgesamt 16 Außenstellplätze sowie eine Garage zur Verfügung – ein klarer Vorteil sowohl für die Gewerbemieter als auch für die Bewohner der Dachgeschosswohnung.

## Angaben zur Immobilie

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Wohnfläche              | 375,40 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche            | 375 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche       | 1.940 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer                  | 14                    |
| Badezimmer              | 4                     |
| Anzahl Stellplätze      | 16                    |
| Balkone                 | 1                     |
| Baujahr                 | 1995                  |
| Zustand des Objektes    | Gepflegt              |
| Letzte Modernisierungen | 2025                  |
| Verfügbar ab            | nach Vereinbarung     |
| Objekt ist vermietet    | Ja                    |



Ein virtueller Rundgang sowie ein Drohnenfilm stehen für eine erste Besichtigung aus der Ferne zur Verfügung.

## Ausstattung

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Differenzierung | Standard         |
| Bad             | Dusche           |
| Boden           | Fliesen, Teppich |
| Heizungsart     | Etagenheizung    |
| Befeuerung      | Gas              |
| Klimatisiert    | Ja               |
| Stellplatzart   | Freiplatz        |
| Barrierefrei    | Ja               |
| Abstellraum     | Ja               |
| Gäste-WC        | Ja               |



## Lage

Stralsund ist eine der bedeutendsten Städte Mecklenburg-Vorpommerns und blickt auf eine lange Geschichte als Hansestadt zurück. Die historische Altstadt gehört seit 2002 zum UNESCO-Welterbe und zieht jährlich zahlreiche Besucher aus dem In- und Ausland an. Als Tor zur Insel Rügen und mit direktem Zugang zur Ostseeküste verbindet Stralsund urbanes Leben mit einer einzigartigen Naturlandschaft.

Das Objekt liegt im Stadtgebiet von Stralsund und profitiert von einer gut erschlossenen Lage mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Infrastruktur der Stadt bietet alles, was für Gewerbetreibende und Bewohner gleichermaßen relevant ist: Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Gastronomie, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie Behörden und Ämter sind im Stadtgebiet vorhanden.

**Erreichbarkeit**

Die Verkehrsanbindung ist solide: Der Hauptbahnhof Stralsund ist in rund neun Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr.



Damit ist das Objekt sowohl für überregionale Geschäftsverbindungen als auch für den täglichen Pendelverkehr gut positioniert..



## Ausstattung

- Gesamtfläche ca. 375 m<sup>2</sup> (ca. 265 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss)
- Grundstücksfläche ca. 1.940 m<sup>2</sup>
- 2 Gewerbeeinheiten sowie 1 Eigentumswohnung im Dachgeschoss
- Objekt vollständig vermietet
- 16 Außenstellplätze sowie 1 Garage
- Baujahr 1995, Modernisierung 2025
- Dach erneuert (2025)
- Rück- und Nordseite gedämmt/isoliert
- Wasserleitungen komplett erneuert
- Zweifachverglaste Aluminiumfenster
- Etagenheizung (Gas)
- Klimaanlage vorhanden
- Bodenbelag: Fliesen und Teppichboden
- Gäste-WC vorhanden
- Balkon/Terrasse vorhanden
- Barrierefreier Zugang zu den Gewerbeeinheiten
- Objektzustand: gepflegt.

## 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.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS - Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben..

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail

03831 - 666 18 40  
[hammer@mv-ic.de](mailto:hammer@mv-ic.de)