

Stralsund

# Großzügige Gewerbeeinheit mit zahlreichen Büros und Stellplätzen in begehrter Lage Stralsunds

**CODICE OGGETTO: 25311041**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'AFFITTO: 2.590 EUR • VANI: 15**

CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund**

## A colpo d'occhio

|                     |          |                        |                        |
|---------------------|----------|------------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25311041 | Prezzo d'affitto       | 2.590 EUR              |
| Vani                | 15       | Costi aggiuntivi       | 1.050 EUR              |
| Anno di costruzione | 1938     | Ufficio/studio         | Casa adibita a uffici  |
|                     |          | Superficie commerciale | ca. 350 m <sup>2</sup> |
|                     |          | Stato dell'immobile    | Curato                 |
|                     |          | Tipologia costruttiva  | prefabbricato          |
|                     |          | Superficie affittabile | ca. 350 m <sup>2</sup> |

CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 29.09.2034 |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                                |



CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## La proprietà





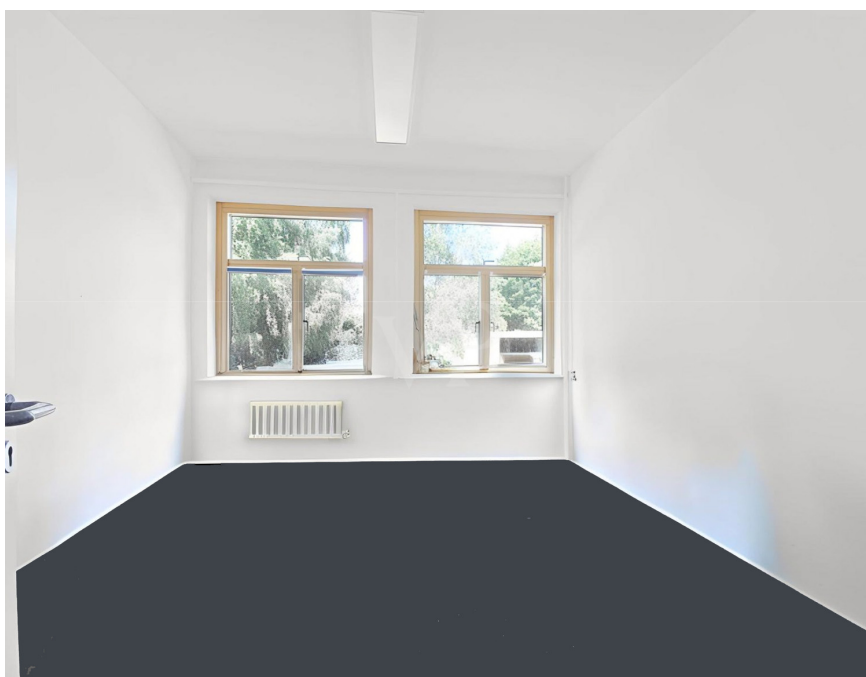
CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

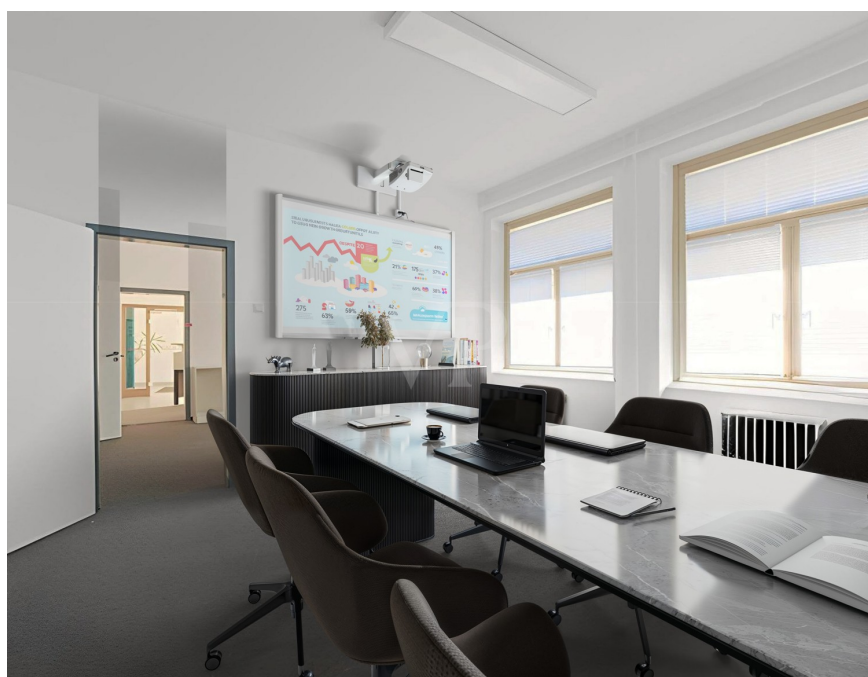
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Büroetage bietet eine einzigartige Gelegenheit für Unternehmen, die sowohl eine begehrte Lage als auch viele Büros suchen. Das Objekt befindet sich in der Hansestadt Stralsund und gehört zu den größten Gewerbeeinheiten der Stadt. Das Bürogebäude wurde kontinuierlich modernisiert und instand gehalten, um den aktuellen Ansprüchen eines modernen Arbeitsumfelds gerecht zu werden.

Mit einer Gesamtfläche von über 350 m<sup>2</sup> lässt sich diese Immobilie optimal für Unternehmen mit einer Vielzahl von Mitarbeitern nutzen oder in zwei separate Büros mit einer Größe von ca. 212 m<sup>2</sup> und ca. 149 m<sup>2</sup> unterteilen. Diese Möglichkeit der Flächenteilung ist besonders interessant für Unternehmen, die planen, Teilbereiche zu vermieten oder flexibel auf wachsende Teams reagieren möchten. Die Büroetage ist ausgestattet mit zwei WC-Anlagen und einer Küche. Die teilweise vorhandenen Durchgangstüren zwischen den Büros ermöglichen eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten.

Die Besonderheit dieses Objekts liegt in seinem separaten Zugang, der von dem des Haupteingangs getrennt ist. Dies bietet sowohl Kunden als auch Mitarbeitern die Möglichkeit, die Räumlichkeiten unabhängig vom Hauptgebäude zu betreten. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit des Zugangs über das Hauptgebäude, was für interne Abläufe von Vorteil sein kann.

Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt einzustufen, was durch regelmäßige Modernisierungsmaßnahmen zwischen 2019 und 2021 unterstrichen wird, bei denen umfassende Malerarbeiten, Bodenbelags-Arbeiten sowie Wandsanierungen vorgenommen wurden. Diese Maßnahmen garantieren eine angenehme und professionelle Arbeitsatmosphäre, die den heutigen Anforderungen entspricht.

Die Ausstattung der Büroetage ist von normaler Qualität, ausreichend, um den täglichen Anforderungen eines modernen Büros gerecht zu werden. Vorhandene technische Installationen und die grundlegende IT-Verkabelung ermöglichen einen sofortigen Einzug.

Die strategische Lage in Stralsund, kombiniert mit der Flexibilität der Raumaufteilung und dem zusätzlichen Potenzial zur Untervermietung, macht dieses Objekt besonders ansprechend für Unternehmen aus verschiedenen Branchen. Ob als zentraler Standort für Dienstleistungsunternehmen oder als repräsentative Adresse für beratende Berufe, die vielseitigen Optionen bieten eine solide Basis für Ihren Geschäftserfolg.

Für weiterführende Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Büroetage zu machen und erleben Sie die

vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet.

**CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund**

## Dettagli dei servizi

Besondere Merkmale:

- optional teilbare Fläche in unterschiedliche Büros
- potenzielle Untervermietung einzelner Büros
- stets modernisiert und instandgehalten
- eigene Zugangsmöglichkeit durch einen vom Haupteingang getrennten Eingang
- Mitarbeiterzugang über das Hauptgebäude möglich
- eines der größten Gewerbeobjekte der Hansestadt Stralsund
- ca. 2019-2021 Malerarbeiten, Bodenbelags Arbeiten und Wandsanierung
- Übernahme von Büroausstattung bei Bedarf



CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund

## Tutto sulla posizione

Die Hansestadt Stralsund ist das Tor zu Deutschlands größter Insel Rügen. Diese Lage bietet

zusätzlich zur Stadt selbst vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung oder aktiven Erholung.

Die Stadt liegt im Nordosten Deutschlands in Mecklenburg-Vorpommern, an der Meeresenge zwischen der Insel Rügen und dem Festland. Die älteste Stadt Pommerns erhielt bereits 1234 das „Lübische Stadtrecht“ und kam als Gründungsmitglied der Hanse früh zu beachtlichem Wohlstand. Der Charme von Stralsund zeigt sich besonders in der attraktiven Altstadt mit dem angrenzenden Hafen, die wegen ihrer zahlreichen Baudenkmäler aus der Backsteingotik zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt. Hier reihen sich originelle Geschäfte und kleine Boutiquen an mittelalterliche Giebelhäuser, während gemütliche Cafés zum Verweilen einladen. Stralsunder Restaurants bieten nicht zuletzt die abwechslungsreiche vorpommersche Küche – mit Fisch in vielerlei schmackhaften Variationen. Zur interessanten kulturellen Szene von Stralsund gehören Theater und Orchester, Bibliotheken sowie Einrichtungen und Projekte aus den Bereichen Kunst und Musik. Besonders spannend sind das Deutsche Meeresmuseum wie auch das Ozeaneum Stralsund mit seinen verschiedenen Aquarien und Ausstellungen, in denen Groß und Klein Meerestiere bestaunen können. Fußläufig sind die historische evangelische Marienkirche und die katholische Kirche Heilige Dreifaltigkeit erreichbar. Die Radler freuen sich über Themenwege durch die schönen vorpommerschen Landschaften. Kurzum: Stralsund ist eine äußerst lebenswerte und attraktive Stadt mit wunderschönen Landschaftsschutzgebieten, idealem Meeresklima sowie einer besonders hohen Wohnqualität.

**CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2034.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 20.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25311041 - 18437 Stralsund**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c, 18439 Stralsund

**Tel.:** +49 3831 - 43 47 940

**E-Mail:** stralsund@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)