



7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage
Langenstrasse 29 • Stralsund • Stralsund

Wohnfläche

ca. 610 m²

Kaufpreis

1.585.487 EUR

www.engelvoelkers.com/Ruegen

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W



Eckdaten

- | | | | |
|-----------------|------------------------|--|---------------|
| • Wohnfläche | ca. 610 m ² | • Kaufpreis | 1.585.487 EUR |
| • Geschosse | 5 | • Anzahl der Wohnungen: 7 | |
| • Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | • WFL von ca. 46 m ² bis ca. 115 m ² | |

Courtagepassus

Der Makler-Vertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 7,14 % auf den Kaufpreis einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Rügen Prestige Immobilien GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Im übrigen gelten die auf der letzten Seite abgedruckten allgemeinen Geschäftsbedingungen für die Rechtsbeziehung zwischen Ihnen und Rügen Prestige Immobilien GmbH. Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt und zum Eigentümer sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung.

Engel & Völkers Rügen
Ruegen@engelvoelkers.com
Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien
Tel. +49 38393 13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W



Bestandsgebäude

Objektbeschreibung

In der besonders attraktiven Altstadt mit schönen Geschäften, historischen Gassen, gemütlichen Cafés und mittelalterlichen Giebelhäusern befindet sich das interessante Sanierungsvorhaben. Zu Ende des 19. Jh. wurde das heute als Bodendenkmal deklarierte 3-achsige und 3-geschossige Gebäude errichtet. Es befindet sich im Sanierungsgebiet der Stadt Stralsund. Im EG befand sich lange Zeit ein kleines Möbelhaus. Die oberen Etagen wurden als Wohnraum genutzt. Ziel der architektonischen Planung ist die völlige Neugestaltung des Hauses mit 7 individuellen Wohnungen nach dem heutigen anspruchsvollen Wohnstandard unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Pro Etage entstehen jeweils nur 2 Wohnungen mit 1-3 Schlafräumen und Ausrichtungen zur historischen Altstadt, zum naheliegenden Hafen oder im südlich gelegenen Innenhof. Fast alle

Apartments verfügen über einen Balkon, Terrasse oder großzügige Dachterrassen mit Blick über die Dächer von Stralsund. Zur Südseite im Innenhof ist eine architektonisch reizvolle, fast vollständige Verglasung geplant. Diese wird die anliegenden Wohnungen besonders attraktiv darstellen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist bis ca. Ende 2018 geplant. Entsprechende sanierungsrechtliche Genehmigungen sowie denkmalschutzrechtliche Genehmigungen liegen vor. Ca. 80% des jeweiligen Kaufbetrages unterliegen der Bescheinigung gemäß §§7h, 10f und 11a EStG der besonderen Abschreibung (Denkmal-Afa). Momentan wird der eventuelle Einbau eines Fahrstuhls zur Komfortsteigerung geprüft. Die Erstellung der AB und TE kann auf Anfrage durch den Investor erfolgen. Sichern Sie sich den Vorteil der steuerl. Abschreibung vor Beginn der Sanierung!

Engel & Völkers Rügen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz

Rügen Prestige Immobilien

Tel. +49 38393 13 78 74

Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W



Sundblick

Lagebeschreibung

Stralsund ist eine Stadt im Nordosten Deutschlands im südlichen Ostseeraum. Sie gehört zum Landesteil Vorpommern des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Stralsund ist die Kreisstadt des Landkreises Vorpommern-Rügen und die viertgrößte Stadt des Landes. Die Altstadt mit ihren zahlreichen Baudenkmalen und besonders wertvollen Zeugnissen der Backsteingotik gehört seit 2002 mit dem Titel Historische Altstädte Stralsund und Wismar zum UNESCO-Weltkulturerbe. Stralsund ist als bedeutendes touristisches Zentrum der Ostseeregion zudem bekannt für das Deutsche Meeresmuseum mit dem Ozeaneum, das kulturhistorische Stralsund Museum und weitere Attraktionen und Kulturveranstaltungen, wie die jährlichen Wallensteintage, den Rügenbrücken-Marathon und das Hafenfest. Wirtschaftlich dominieren der Tourismus, Schiff- und

Maschinenbau, Dienstleistungsbetriebe, Logistik, die Gesundheitswirtschaft und Betriebe im Bereich der Spitzentechnologien wie der Informationstechnik und der Biomedizintechnik. Die Stadt liegt am Strelasund, einer Meerenge der Ostsee. Die geographische Nähe zur Insel Rügen brachte Stralsund die Bezeichnung Tor zur Insel Rügen ein. Stralsund liegt nahe dem Nationalpark Vorpommersche Boddenlandschaft mit seiner großen Artenvielfalt. Zum Stadtgebiet Stralsunds gehören ein Stadtwald und drei Stadtteiche (Kniepersteich, Frankenteich und Moorteich). Die drei Teiche und der Strelasund verleihen der Altstadt, dem ursprünglichen Siedlungsgebiet und historischen Zentrum der Stadt, eine geschützte Insellage. Stralsund hat einen Stadthafen und mehrere Yachthäfen.

Engel & Völkers Rügen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz

Rügen Prestige Immobilien

Tel. +49 38393 13 78 74

Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W



Dachausblick Richtung Zentrum



Dachausblick Richtung Hafen

Engel & Völkers Rügen
Ruegen@engelvoelkers.com
Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien
Tel. +49 38393 13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



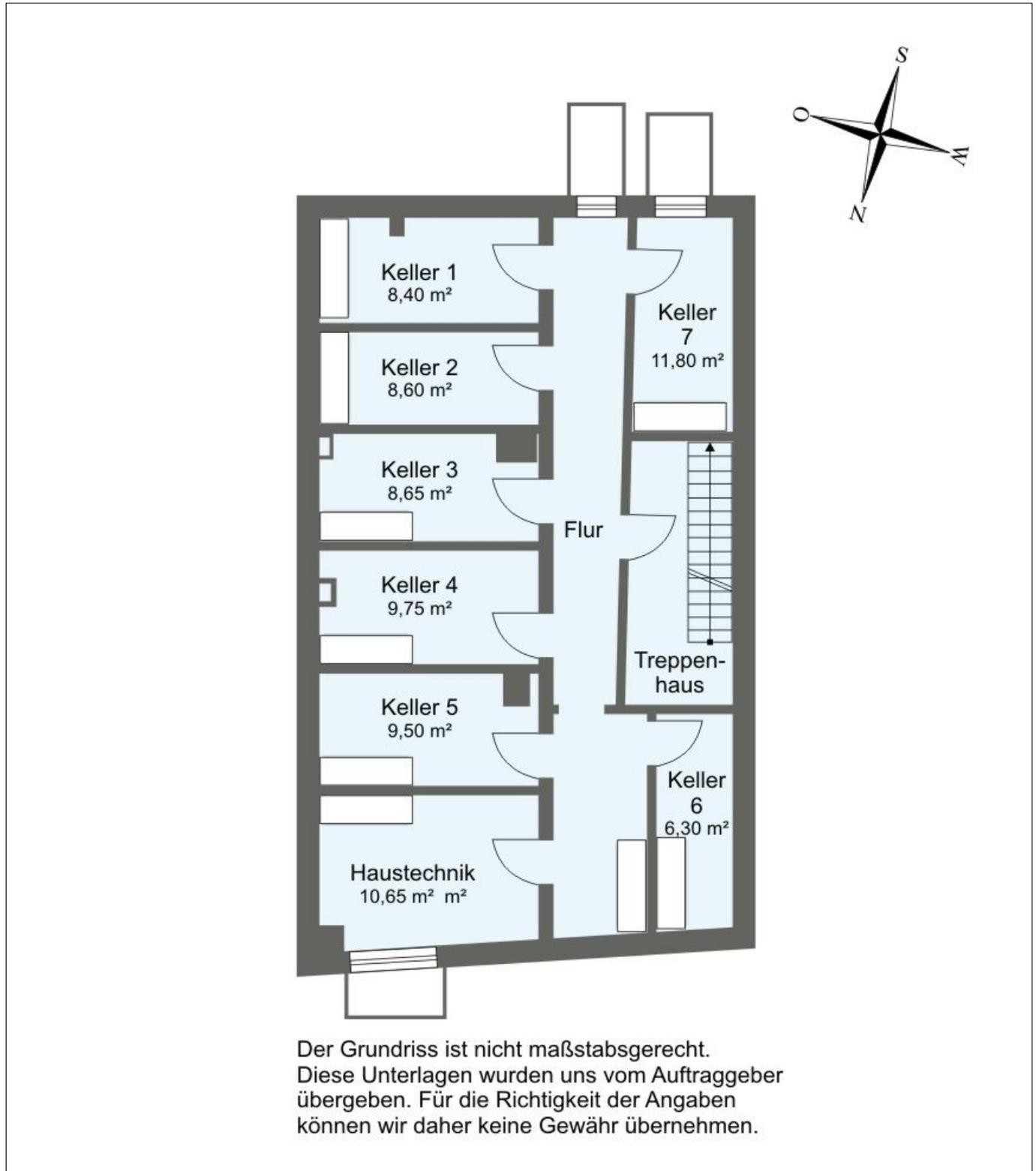
ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W

Grundriss



Kellergeschoss

Engel & Völkers Rügen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz

Rügen Prestige Immobilien

Tel. +49 38393 13 78 74

Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



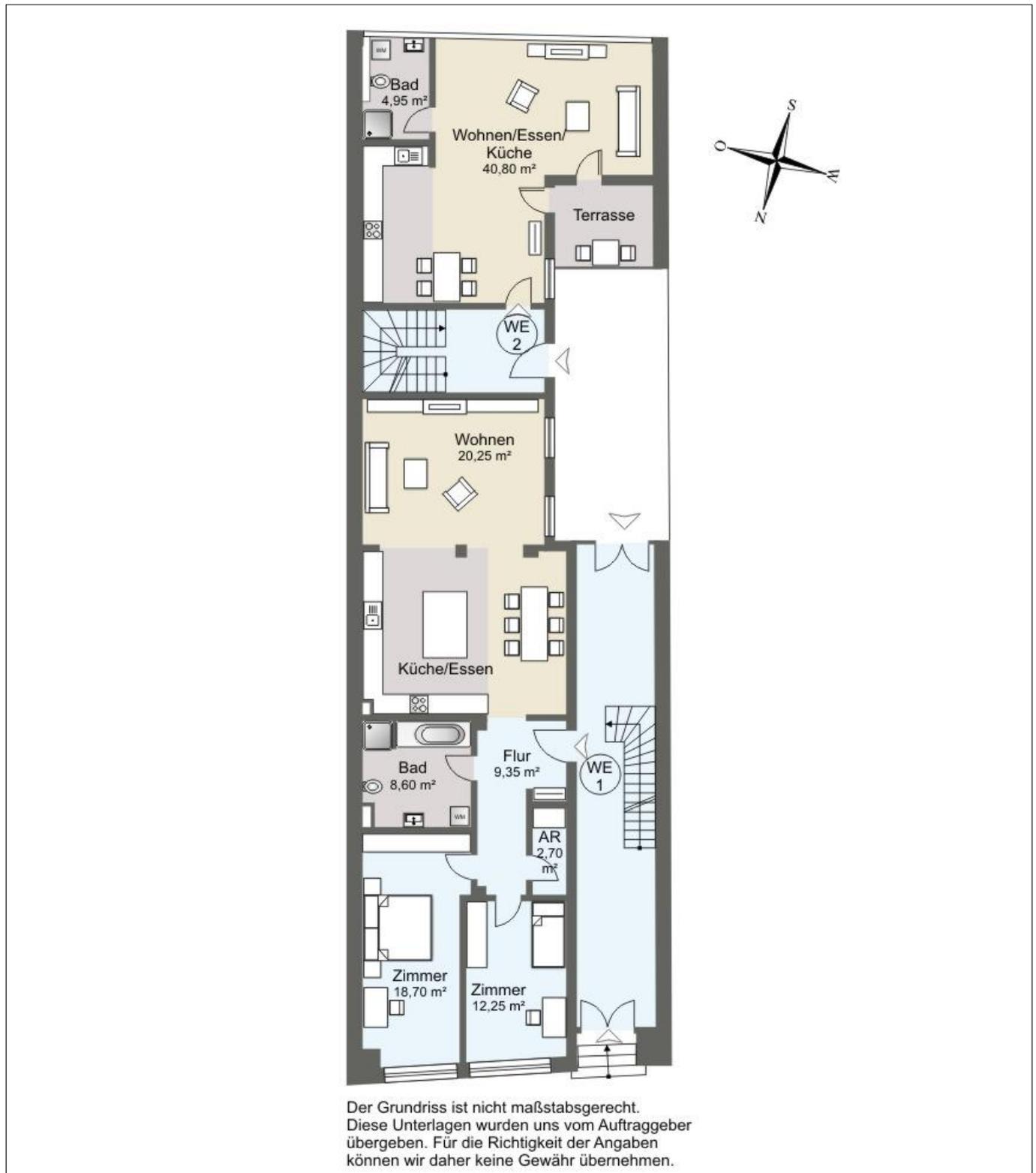
ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W

Grundriss



Erdgeschoss

Engel & Völkers Rügen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz

Rügen Prestige Immobilien

Tel. +49 38393 13 78 74

Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



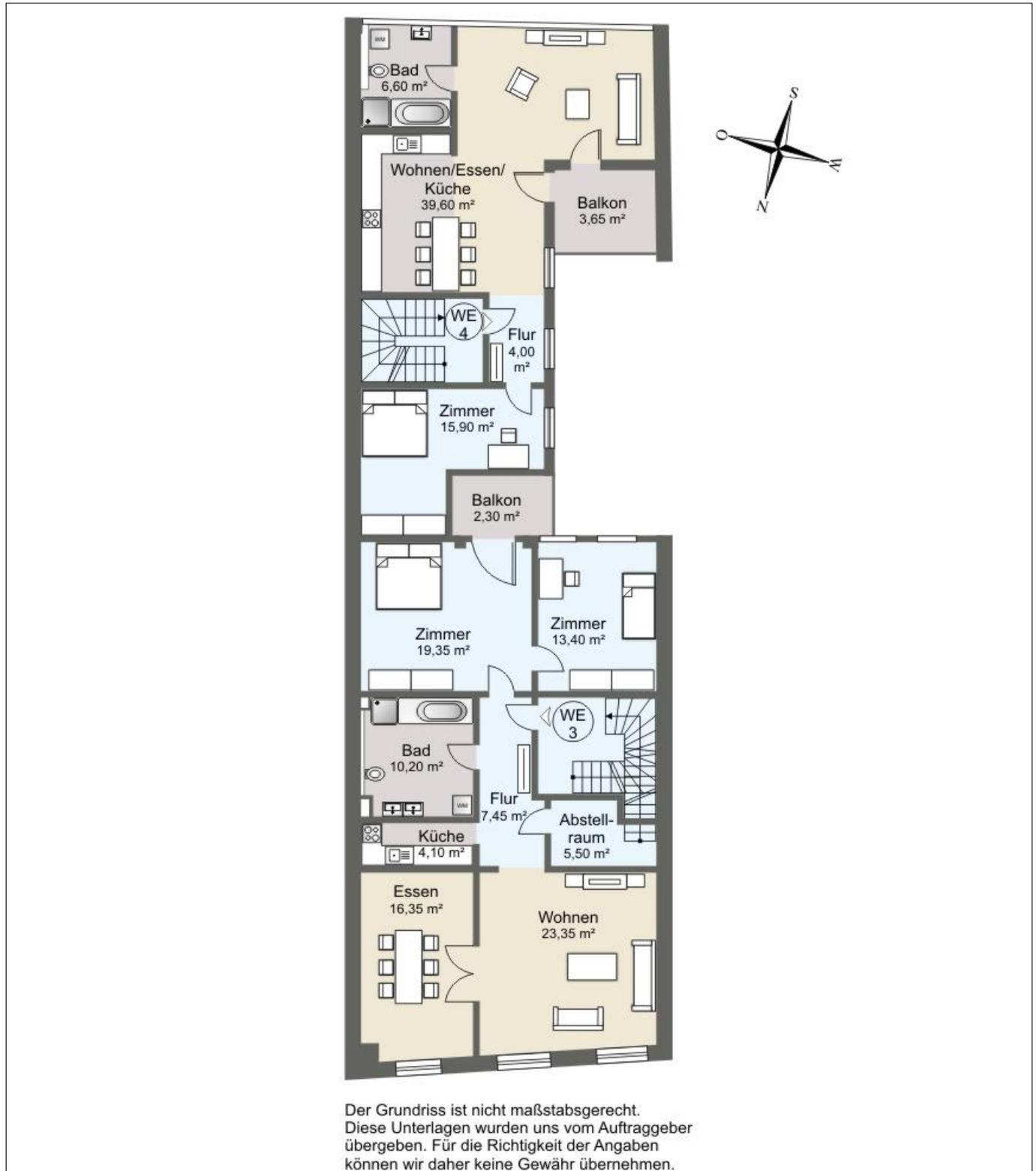
ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W

Grundriss



1. Obergeschoss

Engel & Völkers Rügen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz

Rügen Prestige Immobilien

Tel. +49 38393 13 78 74

Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



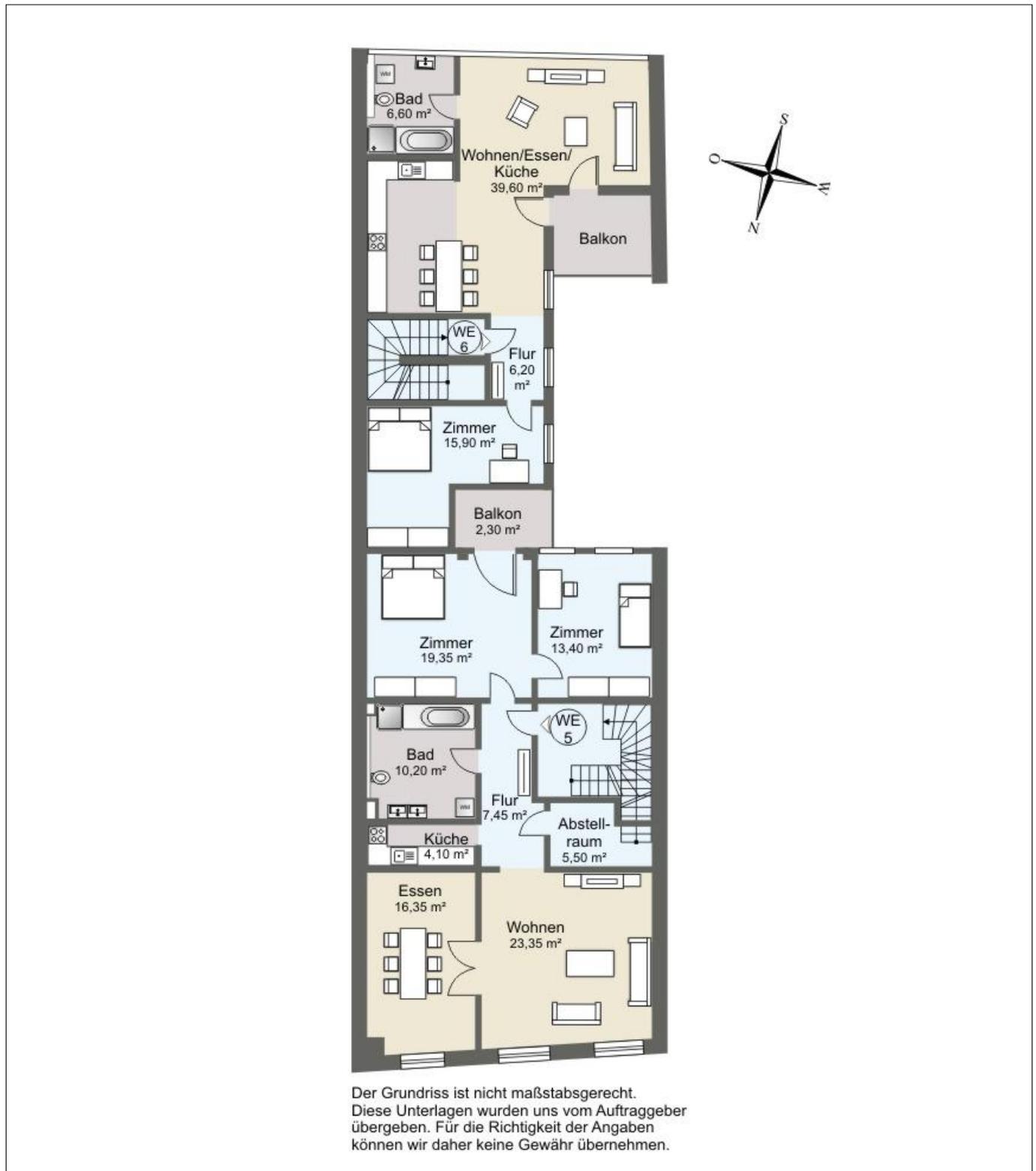
ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W

Grundriss



2. Obergeschoss

Engel & Völkers Rügen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz

Rügen Prestige Immobilien

Tel. +49 38393 13 78 74

Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



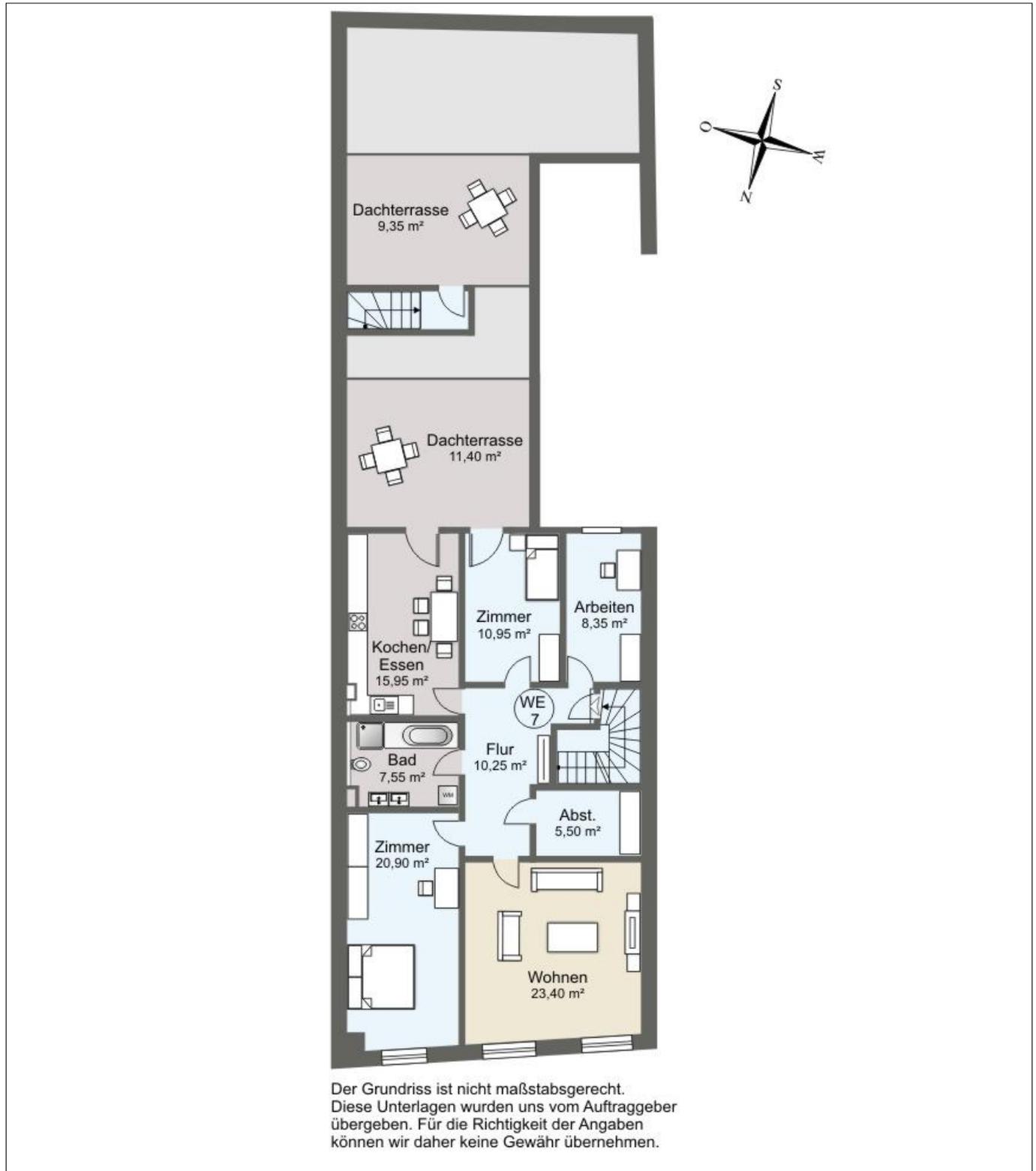
ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W

Grundriss



Dachgeschoss

Engel & Völkers Rügen

Ruegen@engelvoelkers.com

Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz

Rügen Prestige Immobilien

Tel. +49 38393 13 78 74

Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



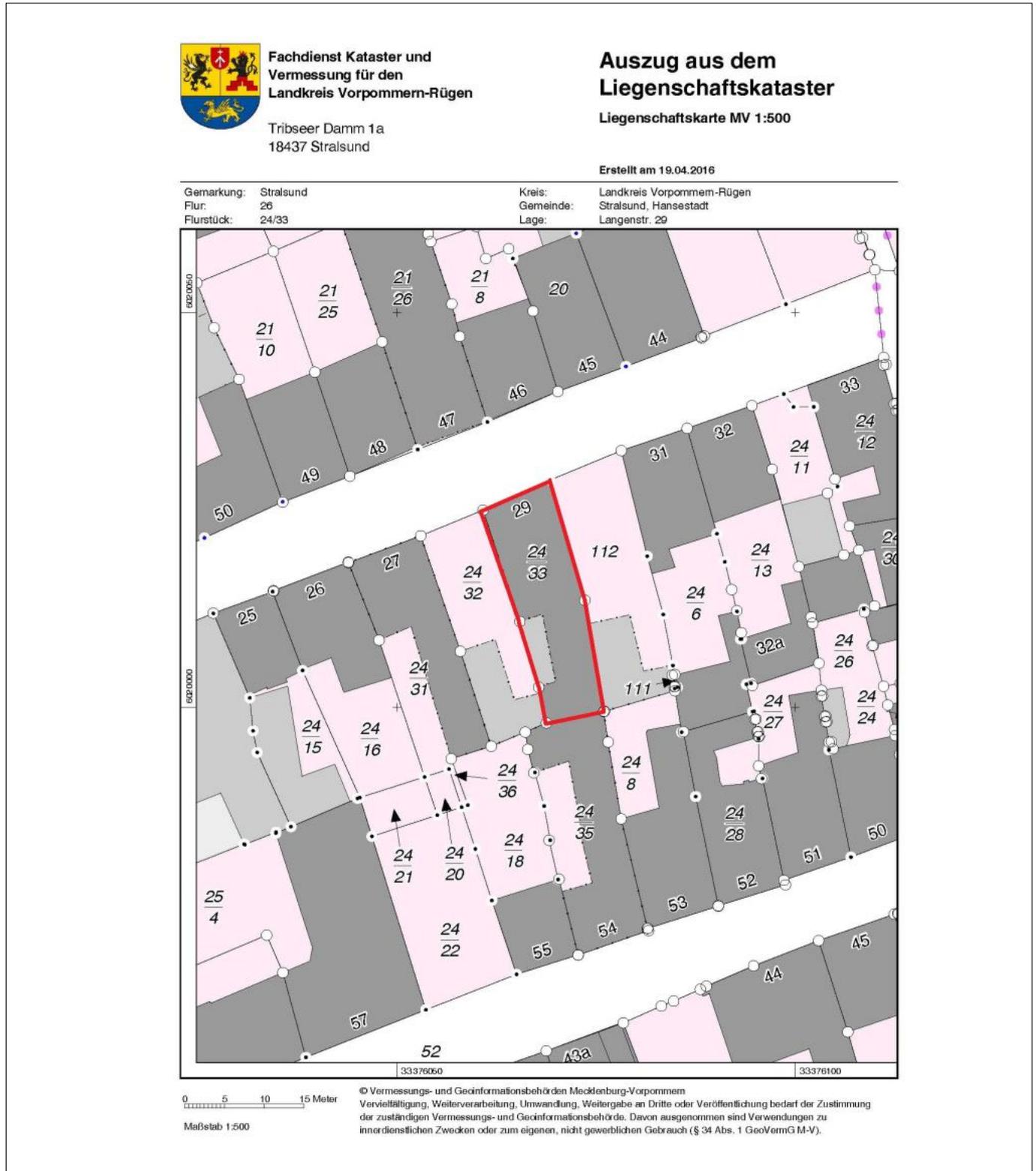
ENGEL & VÖLKERS

7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W

Katasterplan



Engel & Völkers Rügen
Ruegen@engelvoelkers.com
Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien
Tel. +49 38393 13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Der Maklervertrag zwischen dem Kunden und uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Grundlage bzw. in Kenntnis der für die erfolgreiche Vermittlungs-/Nachweistätigkeit anfallenden Provisionsforderung zustande. Ergibt sich nicht aus den Umständen oder abweichenden Vereinbarungen etwas anderes, hat der Vertrag eine Laufzeit von sechs Monaten und verlängert sich jeweils automatisch um einen weiteren Monat, wenn nicht eine Vertragspartei mit einer Frist von einem Monat vor Vertragsende gekündigt hat.
2. Der Kunde ist nicht berechtigt, während der Laufzeit des Maklervertrages mit uns andere Makler mit Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeiten betreffend das Vertragsobjekt zu beauftragen. Bei schuldhaftem Verstoß gegen diese Regelung haftet der Kunde uns für die hierdurch entstehenden Schäden.
3. Unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit erfolgt auf der Grundlage der uns von unseren Vertragspartnern oder anderen Auskunftsbefugten erteilten Auskünfte und Informationen. Hierfür wird keinerlei Haftung übernommen. Irrtum und/oder Zwischenverkauf oder -vermietung bleiben vorbehalten.
4. Soweit keine Interessenkollision vorliegt, sind wir berechtigt, auch für die andere Partei des Hauptvertrages provisionspflichtig tätig zu werden.
5. Kommt durch unsere Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit statt des ursprünglich erstrebten Kaufvertrages zwischen den Parteien des Hauptvertrages über das Vertragsobjekt ein Mietvertrag zustande oder umgekehrt, berührt dies den Provisionsanspruch nicht. Es gilt dann der übliche Maklerlohn im Sinne von § 653 Abs. 2 BGB als geschuldet.
6. Kennt der Kunde bei Abschluss des Maklervertrages die Vertragsgelegenheit betreffend das angebotene Vertragsobjekt sowie die Vertragsbereitschaft des anderen Vertragsteils des Hauptvertrages (Vorkennntnis) oder erlangt er diese Kenntnis während der Laufzeit des Maklervertrages von dritter Seite, so hat er uns dies unverzüglich mitzuteilen.
7. Unsere Objektexposés, die von uns erteilten objekt-/vertragsbezogenen Informationen sowie unsere gesamte Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit ist bzw. sind ausschließlich für den/die jeweils adressierten Kunden als Empfänger bestimmt. Der Kunde ist verpflichtet, mit den Informationen pp. nach Abschluss des Maklervertrages vertraulich umzugehen und diese nicht an Dritte weiterzugeben. Verstößt der Kunde hiergegen schuldhaft, haftet er uns gegenüber auf Schadensersatz, wenn der Erfolg unserer Vermittlungs- und/oder Nachweistätigkeit hierdurch nicht eintritt. Kommt durch die unbefugte Weitergabe der Informationen an einen Dritten der Hauptvertrag mit diesem zustande, haftet der Kunde uns gegenüber auf Zahlung der entgangenen Provision.
8. Der Provisionsanspruch ist im Sinne von § 652 Abs. 1 BGB mit Abschluss des wirksamen Hauptvertrages fällig, wenn der Hauptvertrag auf unserer vertragsgemäßen Nachweis-/Vermittlungstätigkeit beruht. Der Kunde ist verpflichtet, uns unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.
9. Der Kunde darf Zurückbehaltungsrechte oder Aufrechnungsrechte gegenüber unserer Provisionsforderung nur geltend machen, wenn die Forderungen des Kunden auf demselben Vertragsverhältnis (Maklervertrag) beruhen oder wenn sonstige Ansprüche unbestritten oder rechtskräftig tituliert sind.
10. Wir nehmen nicht an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teil.



7 ETW mit Sonder-Afa in attraktiver Altstadtlage

Langenstrasse 29 · Stralsund · Stralsund

E&V ID W-029H0W

**MEIN ZUHAUSE:
OPTIMAL
FINANZIERT.**

**Bester
Baufinanzierer**
Testsieger
Ausgabe 8/2011
EURO

interhyp
DIE BAUFINANZIERUNG

Profitieren Sie von unserem exklusiven Kooperationspartner



Nutzen Sie neben unserer Kompetenz auch das mehrfach ausgezeichnete Know-how unseres Partners Interhyp im Bereich Vermittlung von Baufinanzierung.

Im Gegensatz zu einer Bankfinanzierung und der damit einhergehenden Beschränkung auf hauseigene Lösungen erhalten Sie durch unseren Partner Interhyp ein auf Sie optimal zugeschnittenes Angebot aus einem Pool von über 300 Darlehensgebern.

Für Sie ohne Aufwand oder Extrakosten.

Interhyp ist der führende Spezialist für die private Baufinanzierung in Deutschland. Gerne entwickeln die Interhyp-Experten die passende Finanzierungslösung für Sie.

- Persönliche Beratung: von Anfang an – bis zur pünktlichen Auszahlung. 300 Banken im Vergleich: Das gibt Ihnen die Sicherheit, die für Sie passende Lösung zu bekommen.
- Beste Konditionen: Interhyp bietet Ihnen beste Zinsen für Ihre Finanzierung.

Bei Interesse an einem Angebot durch unseren Partner Interhyp wenden Sie sich bitte an Ihren Immobilienberater.

Engel & Völkers Rügen
Ruegen@engelvoelkers.com
Strandpromenade 17 · 18609 Ostseebad Binz
Rügen Prestige Immobilien
Tel. +49 38393 13 78 74
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH



ENGEL & VÖLKERS