



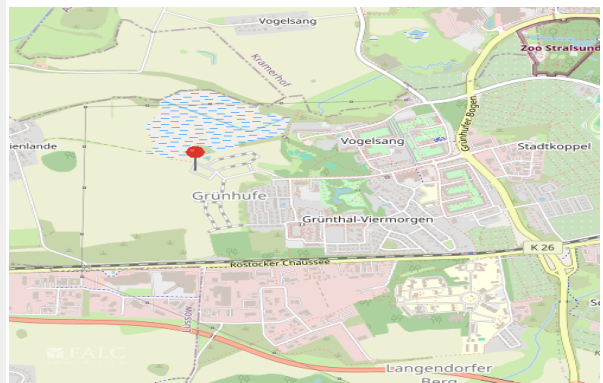
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Top Angebot

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



FALC
IMMOBILIEN

EINFACH MEHR.

Objektnummer FALC-JuTi-69495

Bauträgerfreies, erschlossenes Grundstück in familienfreundlicher Spielstraßenlage

Eckdaten

Kaufpreis

95.000,00 €

Provision

7,14 % inkl. MwSt. vom notariell vereinbarten Kaufpreis inkl. M

Grundstücksfläche

574,0 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweis

Geltende EnEV
Gebäudeart

Nicht nötig
Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Grundstück befindet sich in einem attraktiven Wohngebiet im Westen der Hansestadt Stralsund, eingebettet in eine ruhige Siedlungsstruktur. Es liegt an einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit direkter Zufahrt und bietet eine besonders angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Familien, Eigenheimbauer und ruhesuchende Stadtmenschen. Die Längsseite des Grundstücks ist nach Süden ausgerichtet, was eine hervorragende natürliche Belichtung ermöglicht. Ein weiter Blick ins Grüne ist durch die offene Lage gewährleistet; lediglich eine Häuserzeile trennt das Grundstück von angrenzenden Grünflächen.

In direkter Umgebung befinden sich mehrere Kindertagesstätten und Schulen – darunter die Kita „Kinderland“ und die Grundschule „Am Stadtwald“ – die bequem fußläufig oder per Rad erreichbar sind. Weiterführende Schulen wie das Hansa-Gymnasium sowie das Schulzentrum am Sund befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Haus- und Facharztpraxen sowie das moderne Hansekrankenhaus Stralsund gesichert, welches in etwa zehn Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Auch Apotheken und Rehakentren sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Sport- und Freizeitangebote finden sich in unmittelbarer Nähe, darunter ein Fußballplatz, Turnhallen, ein Fitnessstudio sowie weitläufige Rad- und Spazierwege rund um den Frankenteich. Die Wohnlage verbindet Natur- und Stadtnähe auf ideale Weise.

Stralsund selbst verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die B105 führt durch die Stadt und verbindet sie mit der A20, deren Auffahrt bei Grimmen in ca. 30 Minuten erreicht werden kann. Von dort aus bestehen direkte Verbindungen nach Rostock, Lübeck und Hamburg. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Rostock (ca. 1 Stunde), Greifswald (ca. 40 Minuten) und Neubrandenburg (ca. 1,5 Stunden).

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Innenstadt über mehrere Buslinien erreichbar. Der Hauptbahnhof Stralsund ist nur rund zehn Minuten entfernt und bietet regelmäßige Regional- und Fernverbindungen, u. a. Richtung Berlin und Hamburg.

Die UNESCO-Welterbestadt Stralsund begeistert mit ihrer historischen Altstadt, maritimem Flair und einem breit gefächerten kulturellen Angebot. Die Nähe zur Ostsee, zur Insel Rügen und zu den Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft und Jasmund rundet den hohen Wohnwert der Lage ab.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein unbebautes, voll erschlossenes und bauträgerfreies Baugrundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 574 m² im westlichen Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund. Das Grundstück liegt ruhig an einer leichten Kurve einer verkehrsberuhigten Spielstraße mit eigener Zufahrt. Die Ausrichtung des Grundstücks ist besonders attraktiv – die Längsseite einer möglichen Bebauung zeigt nach Süden und ermöglicht damit eine optimale Belichtung. Von der Grundstücksgrenze bietet sich ein freier Blick ins Grüne; lediglich eine Häuserzeile trennt das Grundstück von den angrenzenden Freiflächen. Die Umgebung ist geprägt von aufgelockerter Wohnbebauung und viel Grün.

Das Grundstück ist bis zu einem Meter an die Grundstücksgrenze erschlossen. Die Erschließung umfasst die anliegenden Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation (Glasfaser). Die Wärmeversorgung ist über einen Fernwärmeanschluss vorbereitet und gemäß B-Plan vorgeschrieben. Die vorhandenen Hausanschlussleitungen sind für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus dimensioniert. Die Hochbaureife ist gegeben.

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 39 einschließlich der 1. und 2. Änderung; die Zuweisung zur Baufläche WA-4 ermöglicht eine bis zu zweigeschossige Bauweise d. h. ein Bungalow ist möglich (mit Dachneigungen zwischen 20° und 45°). Verschiedene Dachformen sind zulässig – ausgenommen sind Flachdächer. Die Firstrichtung soll in der Regel längs zur Straße, bzw. parallel zur Grundstückslängsseite verlaufen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 (GRZ I), maximal 0,4 (GRZ II).

Für die Gestaltung und Begrünung der Außenflächen gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplans, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist. Eine Bebauung ist im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben zulässig. Die konkrete Ausführung ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Ein Baugrundgutachten mit Gründungsvorschlag liegt nicht vor. Dies ist gesondert vom Käufer zu beauftragen. Die Unterlagen aus dem Grenztermin vom 23.10.2024 inkl. Protokoll, Beteiligtenliste, Abmarkungsmittelung und Pläne liegen vor

Hinweis zum Energieausweis:

Für unbebaute Grundstücke ist gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kein Energieausweis erforderlich.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Das Grundstück ist bis zu einem Meter an die Grundstücksgrenze erschlossen. Die Erschließung umfasst die anliegenden Versorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation (Glasfaser). Die Wärmeversorgung ist über einen Fernwärmeanschluss vorbereitet und gemäß B-Plan vorgeschrieben. Die vorhandenen Hausanschlussleitungen sind für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus dimensioniert. Die Hochbaureife ist gegeben.

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 39 einschließlich der 1. und 2. Änderung; die Zuweisung zur Baufläche WA-4 ermöglicht eine bis zu zweigeschossige Bauweise d. h. ein Bungalow ist möglich (mit Dachneigungen zwischen 20° und 45°. Verschiedene Dachformen sind zulässig – ausgenommen sind Flachdächer. Die Firstrichtung soll in der Regel längs zur Straße, bzw. parallel zur Grundstückslängsseite verlaufen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3 (GRZ I), maximal 0,4 (GRZ II). Der Käufer verpflichtet sich, bis Anfang 2029 mit dem Bau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück zu beginnen. Sollten bei der Durchführung des Bauvorhabens zur fristgemäßen Fertigstellung Verzögerungen eintreten, die der Bauherr nicht zu vertreten hat, verschiebt sich der Fertigstellungstermin entsprechend.

Für die Gestaltung und Begrünung der Außenflächen gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplans, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist. Eine Bebauung ist im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben zulässig. Die konkrete Ausführung ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Ein Baugrundgutachten mit Gründungsvorschlag liegt nicht vor. Dies ist gesondert vom Käufer zu beauftragen.

Die Unterlagen aus dem Grenztermin vom 23.10.2024 inkl. Protokoll, Beteiligtenliste, Abmarkungsmittelung und Pläne liegen vor

Hinweis zum Energieausweis:

Für unbebaute Grundstücke ist gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) kein Energieausweis erforderlich.



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Ihr persönlicher Ansprechpartner für dieses Immobilienangebot:

Julia Tischer

Tel. 01 51 / 46 32 07 90

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Unser besonderer Service für Sie:

Unsere Erreichbarkeit, Zuverlässigkeit und Professionalität.

Sie erreichen unsere kostenlose Hotline unter 0800. 646 0 646

Täglich - Montag bis Sonntag - von 06 bis 22 Uhr - Wir sind gern für Sie da.

Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Name, Anschrift und Rufnummer an.

Wir unterstützen Sie auch, falls Sie Ihre derzeitige Immobilie professionell vermarkten wollen. Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

Besuchen Sie auch gern unser Büro in der Hansestadt Rostock:

Krämerstraße 6

18055 Hansestadt Rostock

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)