

Greifswald

Doppelhaushälfte in Stadtrandsiedlung Greifswalds

Objektnummer: 25466019



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 801 m²

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Auf einen Blick

Objektnummer	25466019
Wohnfläche	ca. 126 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1932
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	03.06.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1932

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

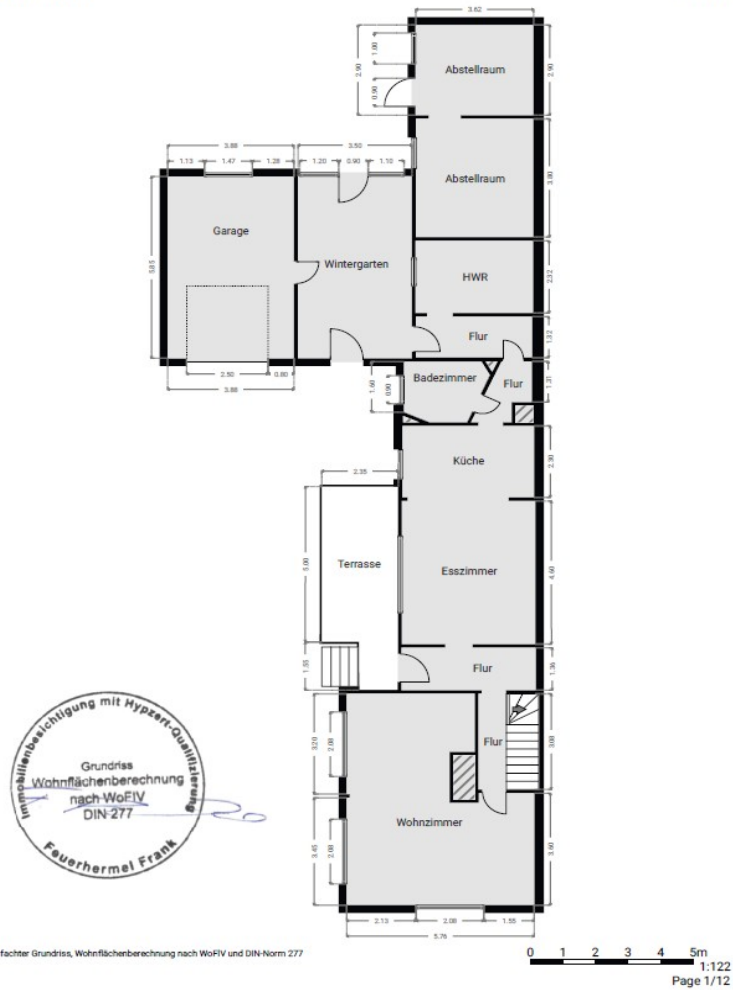
www.von-poll.com

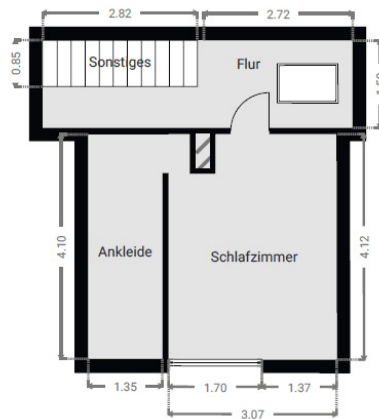
Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Grundrisse

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 14





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine umfassend sanierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1932, die 1979 durch Anbauten erweitert und seit 2015 fortlaufend modernisiert wurde. Die Immobilie bietet rund 126?m² Wohnfläche auf einem großzügigen 801?m² großen Grundstück und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das sich bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilen lässt – ideal für Familien mit zusätzlichem Platzbedarf. Die helle Wohnküche mit neuwertiger Einbauküche bietet ausreichend Raum, um auch als kombinierter Koch- und Wohnbereich genutzt zu werden. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein modernes Duschbad mit Fenster und bodengleicher Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie mehrere Flurbereiche. Der lichtdurchflutete Wintergarten verbindet das Wohnhaus mit der Garage und eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohn- oder Essbereich – er ist nicht beheizt, bietet jedoch auch in der Übergangszeit angenehmen Raumkomfort.

Im Dachgeschoss befindet sich ein helles Schlafzimmer mit integrierter Ankleide sowie ein kleiner Flur.

Das Grundstück liegt hofseitig in Westausrichtung und grenzt direkt an ein offenes Feld, das einen weiten, unverbauten Blick ins Grüne ermöglicht – ein seltenes Plus für Ruhesuchende. Mehrere Terrassenbereiche laden dazu ein, den Außenbereich zu unterschiedlichen Tageszeiten zu genießen. Für Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das separate Nebengebäude mit ca. 40?m² Nutzfläche, das sich flexibel als Werkstatt, Atelier oder Lagerraum verwenden lässt. Zusätzlich ist das Haupthaus teilweise unterkellert und bietet weiteren Stauraum.

Ein massiv gemauerter Kamin im Wohnzimmer verleiht dem Raum besonderen Charme, wird derzeit jedoch ausschließlich zu Dekorationszwecken genutzt. Rollläden an den Fenstern sorgen für effektiven Sonnen- und Sichtschutz.

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Ausstattung und Details

- Wintergarten
- Garage, Carport und weitere Außenstellplätze
- Nebengebäude (Massivbauweise, ca. 40m²)
- Rollläden an den Fenstern
- mehrere Terrassen im Außenbereich

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Stadtrandsiedlung von Greifswald. Dieser westlich gelegene Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum aus. Die Straße ist eine Anliegerstraße mit verkehrsberuhigten Bereichen und wird von Gehwegen gesäumt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Kindertagesstätte „Sieben Raben“ sowie die Handelsgärtnerei Wolfgang Perner. Ein Netto-Supermarkt ist ebenfalls in der Nähe. Die Bushaltestelle „Loitzer Landstraße“ ist nur etwa 110 Meter entfernt, und der Hauptbahnhof Greifswald ist in ca. 630 Metern fußläufig erreichbar. Das Stadtzentrum ist nur rund 1,7 km entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen.

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Das große Wohnzimmer lässt sich bei Bedarf in zwei separate Zimmer aufteilen – ideal für Familien mit zusätzlichem Platzbedarf, z. B. für ein Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die geräumige Wohnküche bietet zudem ausreichend Fläche, um als kombinierter Koch- und Wohnbereich genutzt zu werden.

Objektnummer: 25466019 - 17489 Greifswald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

E-Mail: greifswald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com