

Greifswald

# Wohnhaus im Theaterviertel Greifswalds

Objektnummer: 26466022



**KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 164 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Auf einen Blick

Objektnummer	26466022	Kaufpreis	745.000 EUR
Wohnfläche	ca. 235 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Modernisierung / Sanierung	2018
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Baujahr	1996	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

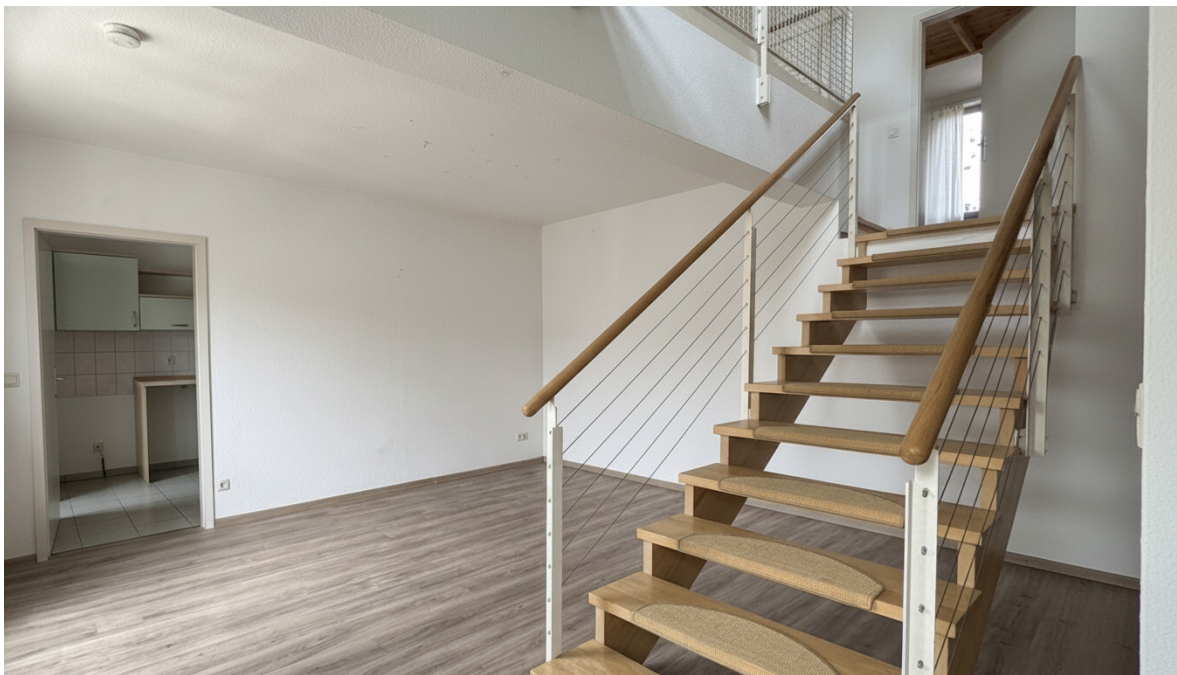
Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



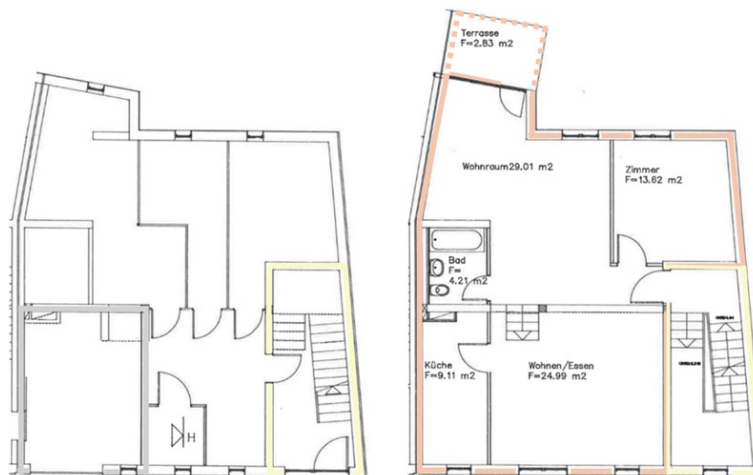
Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



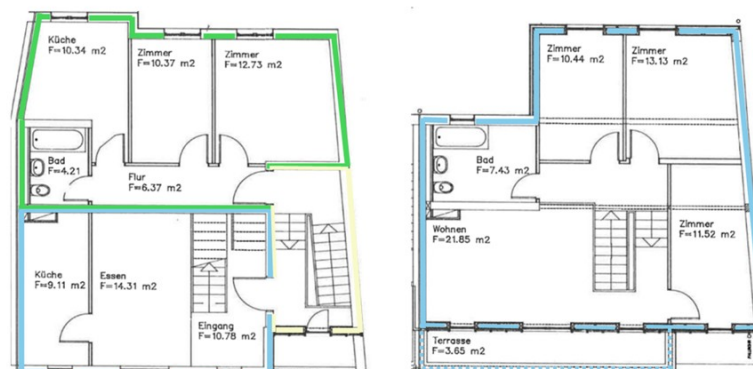
Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald

## Grundrisse



**Erdgeschoss**  
Garage, Treppenhaus, Keller

**Hochparterre**  
Wohnung 1



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.

**Obergeschoss 1**  
Wohnung 2  
Wohnung 3

**Obergeschoss 2**  
Wohnung 3

**Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1996 (Massivbauweise) bietet auf drei Wohnebenen eine Gesamtwohnfläche von ca. 235 m<sup>2</sup> und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Perspektive.

Die Immobilie ist aktuell in drei Wohneinheiten aufgeteilt, die sämtlich unbefristet vermietet sind:

- Wohnung 1: Hochparterre, 3 Zimmer, ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon
- Wohnung 2: 1. Obergeschoss, 2 Zimmer, ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Wohnung 3: 1. Obergeschoss und Dachgeschoss, 5 Zimmer, ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon, Maisonette-Stil

Die vorhandene Raumstruktur bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eröffnet Perspektiven für individuelle Wohnkonzepte, beispielsweise auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten. Die Gastherme wurde im Jahr 2018 erneuert. Sämtliche Bäder sind mit Badewannen ausgestattet.

Im Erdgeschoss stehen den Mietern Kellerabteile sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Zudem gehört eine Garage zum Objekt, die ebenfalls unbefristet vermietet ist.

Hofseitig ist eine kleine Grundstücksfläche vorhanden. Ein direkter Zugang besteht aktuell nicht. Ein solcher ist baulich grundsätzlich möglich.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Darüber hinaus bestehen gute Verbindungen zu überregionalen Verkehrswegen.

**Objektnummer: 26466022 - 17489 Greifswald**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in sehr zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage in der nördlichen Mühlenvorstadt von Greifswald, einem besonders gefragten Wohngebiet, das auch als „Theaterviertel“ bekannt ist.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Bebauung, gepflegte Straßenzüge und eine hohe Wohnqualität aus. Trotz der zentralen Lage bietet das Viertel eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Greifswalder Innenstadt, der Marktplatz sowie kulturelle Einrichtungen wie das Theater sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass auch weitere Stadtteile schnell erreicht werden können.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Leben, kurzer Wege und ruhigem Wohnen in einer der beliebtesten Wohnlagen Greifswalds.

**Objektnummer: 26466022 - 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](mailto:greifswald@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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