

Görmin / Böken

# Sanierte Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in Görmin

Objektnummer: 26466038



KAUFPREIS: 209.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 444 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken**

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

Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken

## Auf einen Blick

Objektnummer	26466038	Kaufpreis	209.000 EUR
Wohnfläche	ca. 153,54 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 1,785 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Baujahr	1956	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	109.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken

## Die Immobilie



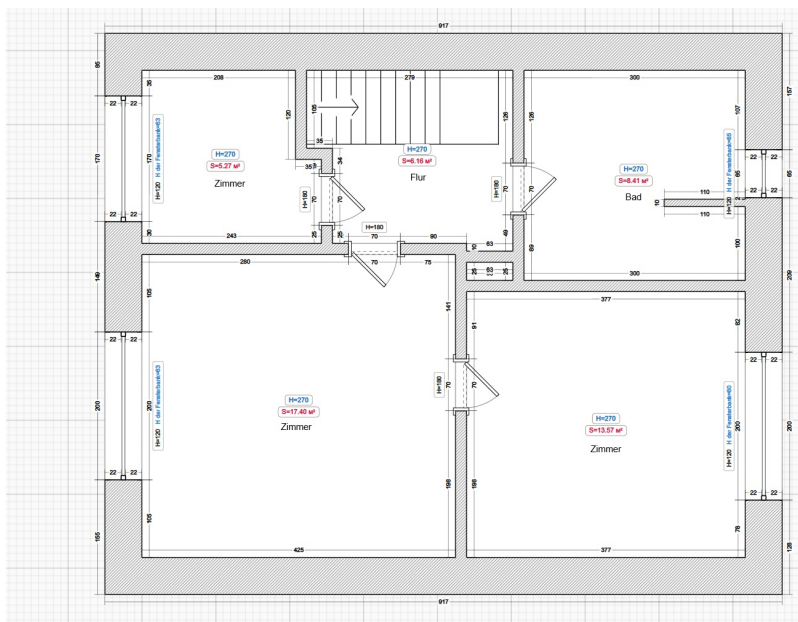
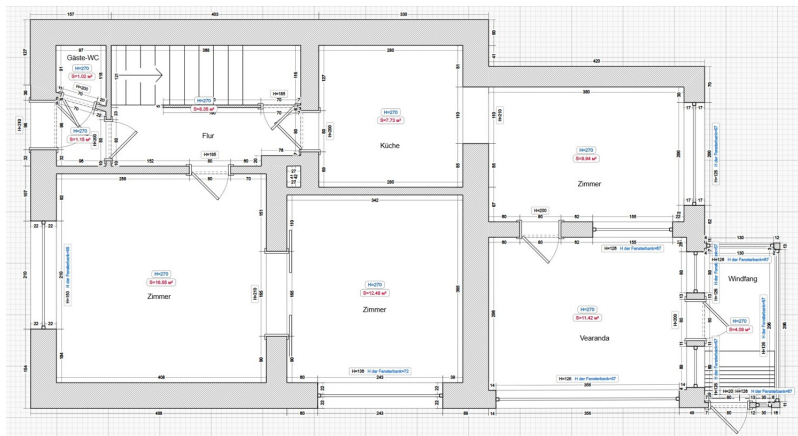
Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken

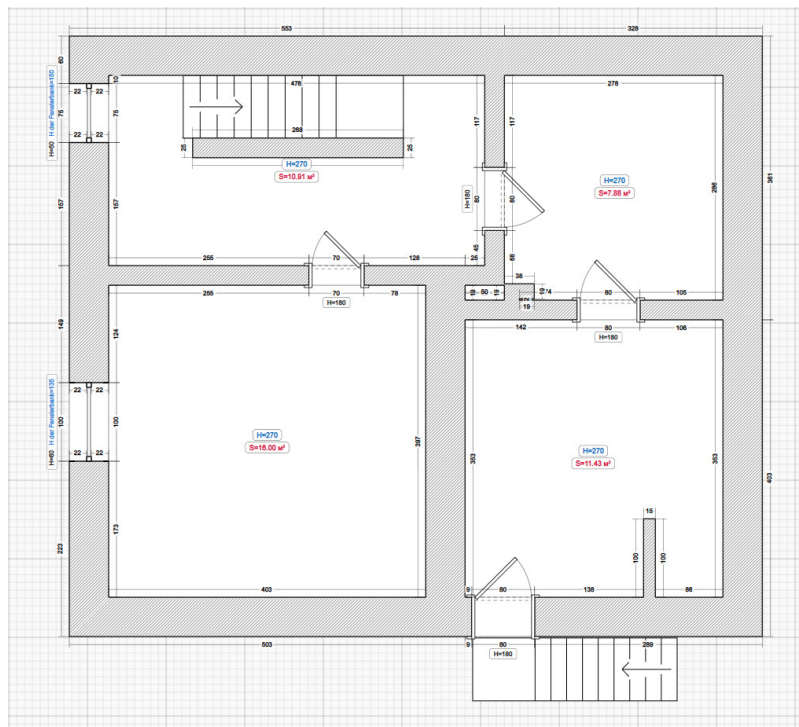
## Die Immobilie



Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken

# Grundrisse





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: 26466038 - 17121 Görmin / Böken**

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Doppelhaushälfte bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 153,54 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnfläche verteilt sich auf das Haupthaus mit ca. 123,54 m<sup>2</sup> sowie eine separate Einliegerwohnung im Nebengebäude mit ca. 30 m<sup>2</sup>. Das ursprünglich im Jahr 1956 errichtete Wohnhaus wurde laufend modernisiert und zuletzt im Jahr 2021 umfassend saniert. Das Grundstück umfasst ca. 444 m<sup>2</sup>.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung – sieben im Haupthaus sowie ein weiteres Zimmer in der Einliegerwohnung. Mit insgesamt fünf möglichen Schlaf- bzw. Arbeitszimmern eignet sich die Immobilie ideal für Familien, das Arbeiten im Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte mit getrennten Wohn- und Rückzugsbereichen.

Das Erdgeschoss des Haupthauses verfügt über einen Flur, eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer mit zwei durch eine Doppelflügeltür verbundenen Bereiche, ein Esszimmer, eine beheizte Veranda / Wintergarten sowie ein Gäste-WC. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Wohn- /Schlafzimmer, davon eines als Durchgangszimmer, ein Flur sowie das im Jahr 2020 modernisierte Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche, Handtuchheizkörper, Waschbecken und WC.

Der Keller bietet mehrere Räume für Heizung und Haustechnik sowie praktische Abstell- und Werkstattflächen.

Die moderne Einbauküche kann nach Absprache übernommen werden und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Die beheizte, hofseitig gelegene Veranda erweitert den Wohnraum und schafft einen hellen, geschützten Bereich, der ganzjährig genutzt werden kann. Für zusätzliche Gemütlichkeit im Wohnbereich sorgt ein traditioneller Kachelofen.

Ein besonderes Highlight ist die Garage mit angrenzendem Nebengebäude. Hier befindet sich eine separate Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> und eigenem Zugang. Ob als Gästebereich, Homeoffice, Hobbyraum oder für generationenübergreifendes Wohnen – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten und überwiegend modernisierten Zustand. Dennoch sollten Käufer berücksichtigen, dass einzelne Bereiche altersbedingt Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf aufweisen können. Dadurch bietet das Haus zugleich die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Wünsche umzusetzen.

**Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken**

## **Ausstattung und Details**

- Glasfaser-Anschluss
- alle Leitungssysteme, Elektrik und Gas-Therme saniert in 2021
- Bad saniert in 2020
- Garage und Nebengebäude mit separater Wohneinheit (ca. 30m<sup>2</sup>)
- Kachelofen
- Wintergarten
- neuwertige Einbauküche (kann nach Absprache vom Verkäufer übernommen werden)

**Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken**

## **Alles zum Standort**

**Görmin ist eine ruhige und naturnah gelegene Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern. Das Umfeld ist geprägt von weitläufigen Wiesen- und Ackerflächen, kleinen Dorfstrukturen sowie einer reizvollen vorpommerschen Landschaft mit hohem Erholungswert.**

**Die Gemeinde liegt zwischen den Städten Greifswald, Loitz und Jarmen und bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Zentren. Über die nahegelegene Autobahn A20 sind zudem Rostock, Stralsund, Berlin und Stettin bequem erreichbar.**

**Besonders geschätzt wird Görmin für seine ruhige Wohnlage, die Nähe zur Natur sowie die angenehme Kombination aus ländlichem Wohnen und guter Erreichbarkeit wichtiger Versorgungs-, Arbeits- und Freizeitstandorte der Region.**

**Objektnummer: 26466038 - 17121 Görmin / Böken**

## **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)**