

Greifswald

Kompakte Doppelhaushälfte mit Garage in Stadtrandsiedlung

Objektnummer: 25466038



KAUFPREIS: 232.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,27 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 311 m²

Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

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

Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Auf einen Blick

Objektnummer	25466038	Kaufpreis	232.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97,27 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 46 m ²
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	1935		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.12.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	172.20 kWh/m ² a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Die Immobilie

**Immobilienbewertung –
exklusiv und professionell.**

von poll immobilien



The image shows a man in a light blue shirt and glasses, and a woman in a blue blazer, shaking hands in an outdoor setting. A smartphone is held in front of them, displaying a mobile application for real estate valuation. The app's interface includes a header with 'VP VON POLL' and 'IMMOBILIEN 3 Musterstraße 34, Musterstadt'. Below this, there are sections for 'ÜBERBLICK' (Overview) and 'INFRASTRUKTUR' (Infrastructure). A 'Marktpreis' (Market Price) section shows a price of 594.594€ with a note that it is based on an analysis of similar properties. It also shows a 'Konfidenzwert für die Bewertung: niedrig' (Confidence level for valuation: low). The app also displays '4.158€ Preis / m²' (Price per square meter) and a note that it is up by 0.58% from March 2021. The background of the app shows a map with green areas and a blue house icon.

**Mit digitalen Tools
zum maximalen
Verkaufserfolg.**



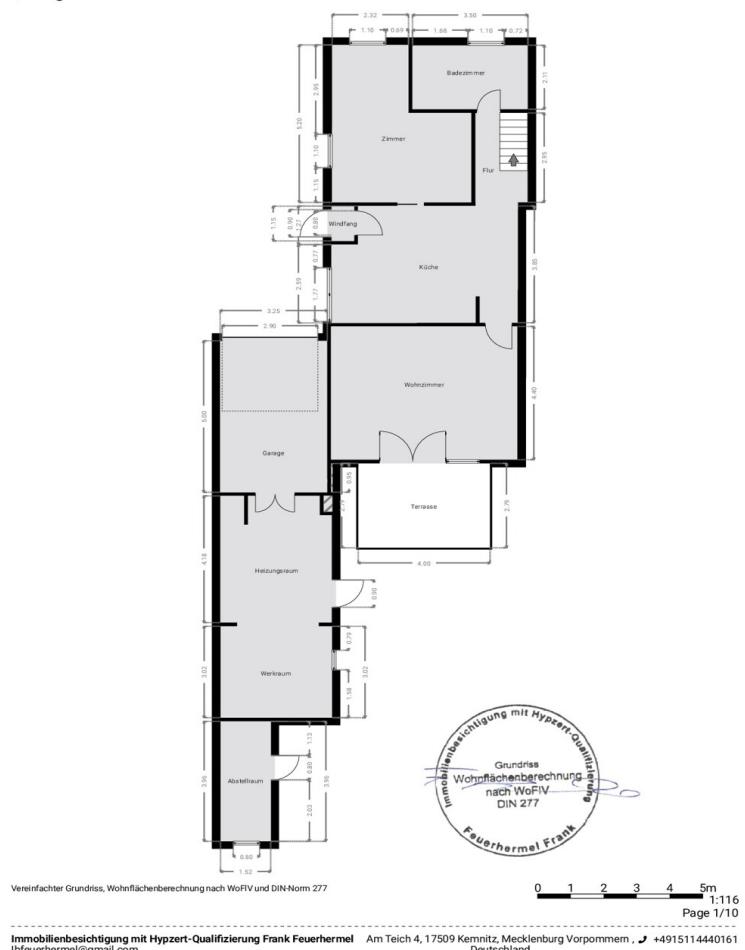
The image shows a woman in a dark blue business suit holding a tablet, standing next to an elderly couple (a man and a woman) who are looking at the screen. They are outdoors in a park-like setting with trees. A smartphone is held in front of them, displaying a digital marketing dashboard. The dashboard has a header with 'VP VON POLL' and 'Inserataufrufe'. Below this is a line graph showing the number of impressions over time. Below the graph is a section for 'Vermarktungsstatistik' (Marketing statistics) with data: 113.705 Impressions, 2.520 Inserataufrufe, 5 Angeforderte Ex..., 36 Verendete Ex..., 11 Gemarkt, 0 Anzahl Gebote, and 60 Hitzespiegel. At the bottom of the dashboard, it says 'Stand per: 27.08.2025 - 14:22 Uhr'. The background of the dashboard shows a blurred view of the same outdoor scene with the couple and the woman with the tablet.

Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Grundrisse

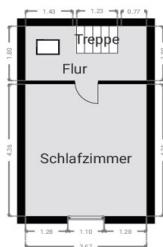
▼ Erdgeschoss

RÄUME: 10



▼ 1. Stock

RÄUME: 3



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277

0 1 2 3 4 5m

Page 8/10

Immobilienbesichtigung mit Hypzert-Qualifizierung Frank Feuerhermel Am Teich 4, 17509 Kemnitz, Mecklenburg Vorpommern, +4915114440161
fbfeuerhermel@gmail.com Deutschland

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

Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1935 in Massivbauweise errichtet und 1983 um einen Anbau – das heutige Wohnzimmer – sowie ein Nebengebäude mit Garage und Werkstatt erweitert. Auf rund 97,27 m² Wohnfläche bietet das Haus ideale Voraussetzungen für komfortables und kompaktes Wohnen auf zwei Ebenen. Das Grundstück umfasst ca. 311 m² und beinhaltet einen nicht einsehbaren Gartenbereich. Modernisierungsbedarf ist vorhanden. Folgende Sanierungen wurden bereits durchgeführt: Dach des Anbaus (2024), Gas-Therme (2018), Fenster (1995), Badezimmer (2022).

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Diese können flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden. Ein Schlafzimmer befindet sich im Erdgeschoss, ein weiteres im Obergeschoss.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt durch seine gute Belichtung und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse im geschützten Hinterhof. Die geräumige, zentral gelegene Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Sie bietet Platz für eine Einbauküche und einen Esstisch; ein kleiner Windfang schafft einen praktischen Eingangsbereich.

Das sanierte Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Die Innenausstattung entspricht soliden, zweckmäßigen Anforderungen – teilweise mit Parkettboden – und bietet die Möglichkeit, durch Renovierungen eigene Gestaltungsideen einzubringen.

Zusätzliche Abstellflächen stehen in der Garage sowie in den umfangreichen Nutzflächen des Nebengebäudes, in das auch die Garage integriert ist, zur Verfügung.

Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Alles zum Standort

Die Stadtrandsiedlung in Greifswald gehört zu den etablierten und familienfreundlichen Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Umgebung mit viel Grün und aufgelockerter Bebauung aus. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie an wichtige Verkehrswege wie die B105 und B109, wodurch auch die umliegenden Ortsteile und die Ostseeküste schnell erreichbar sind.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten und verschiedene Freizeitangebote. Die Wege in die Natur sind kurz: Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne und bieten eine hohe Lebens- und Erholungsqualität. Auch das Universitätsklinikum sowie weitere Einrichtungen der Universität Greifswald sind gut erreichbar und erhöhen die Attraktivität der Lage für Berufspendler wie für Familien gleichermaßen.

Insgesamt bietet die Stadtrandsiedlung eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der zentralen Bereiche Greifswalds.

Objektnummer: 25466038 - 17489 Greifswald

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 172.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25466038 - 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