

Hinrichshagen

# Wohnen auf höchstem Niveau – Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Objektnummer: 26466040



**KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.327 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

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

**Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26466040</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>640.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 182,89 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2024</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>73.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>23.06.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2013</b>

Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## Die Immobilie



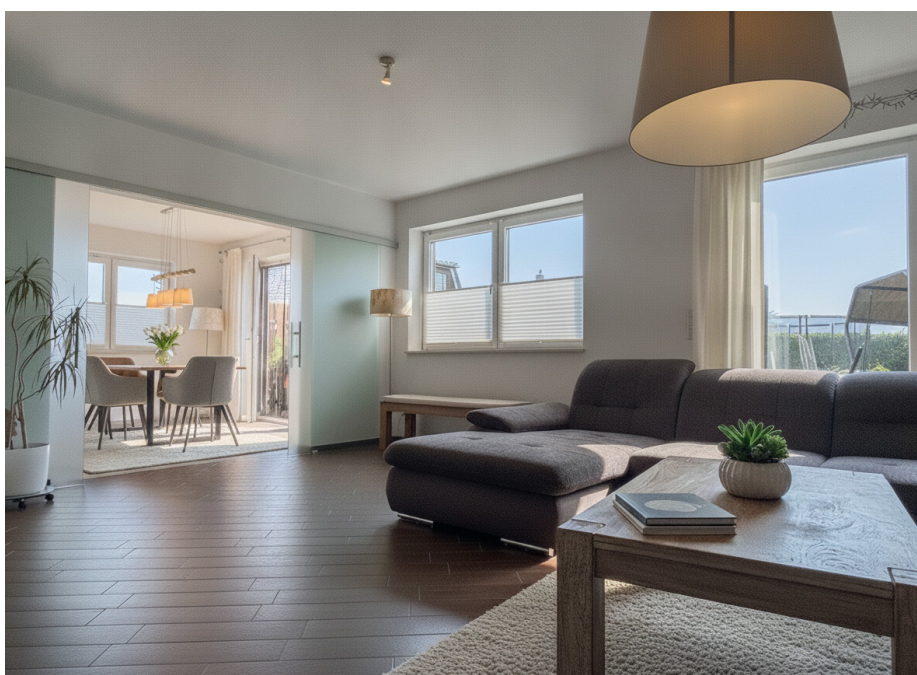
Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## Die Immobilie



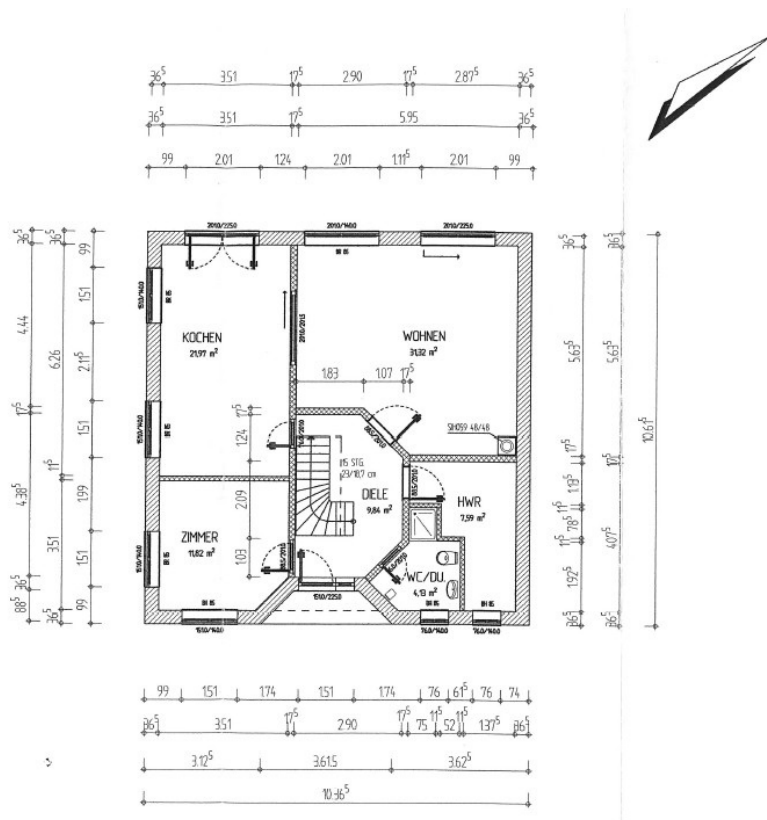
Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

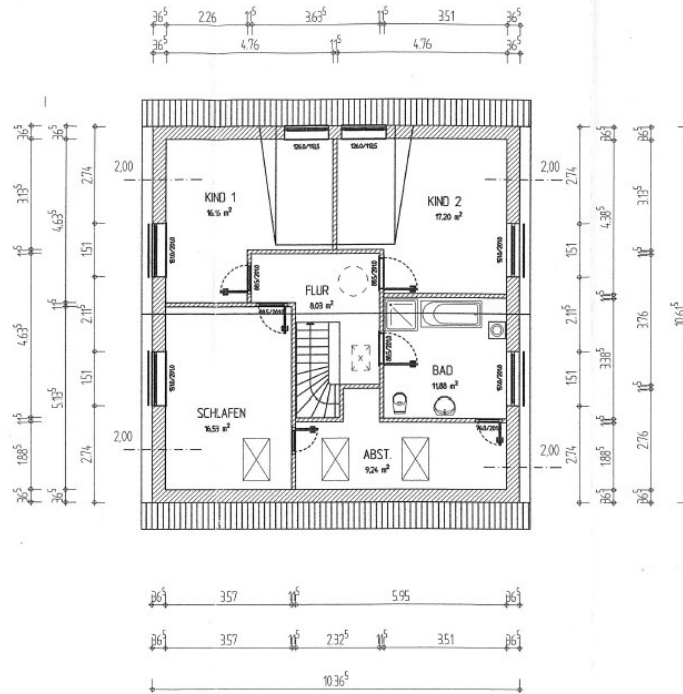
## Die Immobilie



Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

# 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: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2013 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 182,89 m<sup>2</sup>, einem großzügigen Grundstück von ca. 1.327 m<sup>2</sup> sowie einer außergewöhnlich umfangreichen Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit gehobenen Wohnansprüchen.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft mit seinem Kamin eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein.

Für hohen Wohnkomfort sorgen zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit ebenerdiger Dusche, während das Obergeschoss über ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne verfügt. Ergänzt wird die Etage durch eine praktische Ankleide, die direkt zwischen dem Elternschlafzimmer und dem Badezimmer angeordnet ist.

Besondere Wohnqualität bieten zwei der Schlafzimmer im Obergeschoss, die im Maisonette-Stil gestaltet wurden. Über eine Treppe innerhalb der Zimmer gelangen Sie jeweils auf eine zusätzliche Empore mit einer Wohnfläche von rund 5 m<sup>2</sup>, die sich ideal als Spiel-, Lese- oder Rückzugsbereich nutzen lässt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Die Gas-Therme wurde im Jahr 2024 erneuert. Dreifach verglaste Kunststofffenster, elektrische Außenrollläden sowie Fliegenschutzmarkisen unterstreichen den zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über zahlreiche Ausstattungsdetails, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen. Hierzu zählen unter anderem ein Glasfaseranschluss sowie eine zentrale Enthärtungsanlage. Insgesamt vermittelt das Haus den Eindruck, dass bei Planung und Ausstattung an nahezu alles gedacht wurde.

Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Direkt am Haus befindet sich eine großzügige Terrasse. Eine weitere, teilweise überdachte Terrasse schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien. Gewachsener Baumbestand, eine Feuerstelle, mehrere Nebengebäude sowie eine umlaufende Hecke sorgen für Privatsphäre und eine angenehme Atmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit integrierter Werkstatt und separatem WC. Neben ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge bietet sie zusätzliche

**Nutzflächen für Hobbys, Lagerzwecke oder handwerkliche Arbeiten.**

**Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik, zahlreichen Komfortmerkmalen und dem hervorragenden Pflegezustand macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für anspruchsvolle Käufer.**

**Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## **Ausstattung und Details**

- Glasfaser
- Einbauküche
- Kamin
- 2 Bäder
- Fußbodenheizung
- neue Gas-Therme 2025
- Kunststofffenster mit 3-Fach-Verglasung, elektr. Außenrollos und Fliegenschutzmarkisen
- Doppelgarage mit Werkstatt
- große Terrasse am Haus und zusätzliche Terrasse (tlw. überdacht)

**Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in Hinrichshagen, einer der gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel von Greifswald. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzen Wegen in die Universitäts- und Hansestadt macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.**

**Die Greifswalder Innenstadt, das Universitätsklinikum sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig prägen Felder, Wiesen und weitläufige Grünflächen das unmittelbare Umfeld und sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Hinrichshagen verbindet damit die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt – eine Lage, die seit Jahren zu den beliebtesten Wohnstandorten im Greifswalder Umland zählt.**

**Objektnummer: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## **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)**