

Greifswald

## 2 Vollgeschosse: Doppelhaushälfte mit Garage am Waldrand in Eldena

Objektnummer: 26466020



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 426 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald**

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

Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## Auf einen Blick

Objektnummer	26466020
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	445.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

**Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald

## 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: 26466020 - 17493 Greifswald**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in dieser Doppelhaushälfte in ruhiger und gefragter Lage im Greifswalder Ortsteil Eldena, nur wenige Schritte vom Wald entfernt.**

**Das im Jahr 2000 erbaute Haus bietet ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 356 m<sup>2</sup> großen, hofseitig vollständig eingefriedeten und blickdichten Grundstück.**

**Die Raumaufteilung ist funktional und familiengerecht: Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse in Südausrichtung. Der Parkettboden sorgt hier für eine angenehme Wohnatmosphäre. Küche, Gäste-WC, Flur, Hauswirtschaftsraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum mit Ausgang zum Hof ergänzen diese Ebene. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von der Garage in den Hauswirtschaftsraum.**

**Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Vollbad zur Verfügung. Ein großer Vorteil: Es handelt sich um ein Vollgeschoss ohne Dachschrägen, wodurch die Räume optimal nutzbar sind. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchheizkörper sowie ein Fenster.**

**Für Fahrzeuge sind eine Garage sowie ein Carport mit integriertem Schuppen vorhanden.**

**Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die letzte größere Maßnahme erfolgte im Jahr 2010 mit der Erneuerung der Heizung. Damit bietet die Immobilie eine solide Grundlage für individuelle Modernisierungen und eigene Gestaltungsideen.**

**Die Kombination aus ruhiger Lage, durchdachtem Grundriss und gut nutzbarer Wohnfläche macht dieses Objekt besonders interessant für Käufer, die ein Haus mit Potenzial in beliebter Lage von Eldena suchen.**

**Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald**

## **Alles zum Standort**

**Greifswald verbindet hanseatischen Charme mit einer lebendigen Universitätsstadt und bietet eine stabile, behutsam wachsende Infrastruktur. Die Stadt vereint urbanes Leben mit naturnaher Umgebung und schafft damit ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Lebenssituationen.**

**Der Ortsteil Eldena zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen Greifswalds. Geprägt von viel Grün, gewachsenen Strukturen und der Nähe zum Ryck sowie zum Greifswalder Bodden bietet die Umgebung eine angenehme Kombination aus Ruhe und guter Anbindung an die Innenstadt.**

**In der näheren Umgebung finden sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Grünflächen, Sportanlagen sowie die historische Klosterruine Eldena laden zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien ein. Die Nähe zum Wasser unterstreicht den hohen Erholungswert der Lage.**

**Auch die Infrastruktur ist gut ausgeprägt: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Greifswald umfassend vorhanden und aus Eldena gut erreichbar. Familien profitieren zudem von einem breiten Angebot an Kindertagesstätten und Schulen im Stadtgebiet.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile.**

**Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen, gewachsener Umgebung und den Vorteilen einer Universitätsstadt.**

**Objektnummer: 26466020 - 17493 Greifswald**

## **Sonstige Angaben**

- Garage und Carport
- Vollbad und Gäste-WC
- überdachte Terrasse in Süd-Ausrichtung
- 2 Vollgeschosse
- Parkettboden im Wohnzimmer

**Objektnummer: 26466020 - 17493 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)**