

Greifswald

# Mit privatem Garten: Eigentumswohnung im Erstbezug

Objektnummer: 25466024



KAUFPREIS: 478.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25466024 - 17489 Greifswald

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

Objektnummer: 25466024 - 17489 Greifswald

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25466024                               |
| Wohnfläche   | ca. 88,32 m <sup>2</sup>               |
| Zimmer       | 3                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 2025                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>35500 EUR (Verkauf) |

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis             | 478.500 EUR                       |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug                         |
| Bauweise              | Massiv                            |
| Nutzfläche            | ca. 98 m <sup>2</sup>             |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung |

Objektnummer: 25466024 - 17489 Greifswald

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            |
| Befuerung          | Fernwärme                                                                  |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25466024 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466024 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

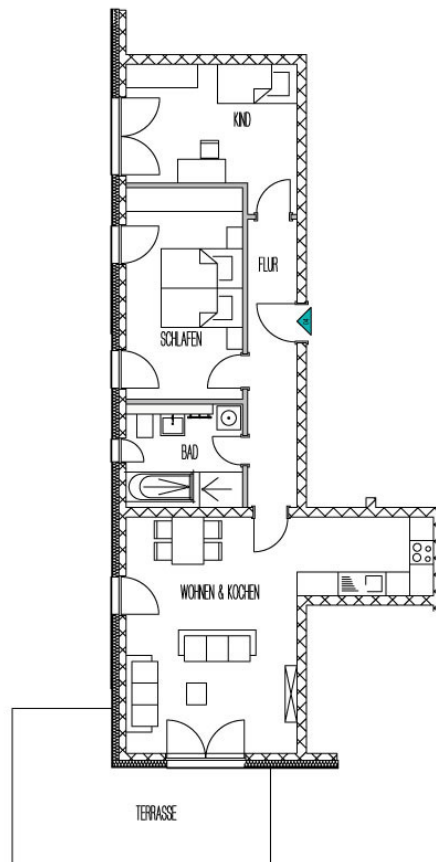
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25466024 - 17489 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: 25466024 - 17489 Greifswald

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Erdgeschosswohnung in einem modernen Neubauprojekt in unmittelbarer Nähe zum Fluss Ryck. Der Baubeginn ist für das 4. Quartal 2025 geplant, die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2027. Die Wohnung bietet einen Erstbezug mit hochwertiger Ausstattung und richtet sich an Paare oder kleine Familien, die modernen Wohnkomfort in exklusiver Lage schätzen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 88,32m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Schlaf- oder Arbeitsbereiche. Das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung – ideal für entspannte Stunden oder geselliges Beisammensein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse sowie den angrenzenden, privaten Grundstücksanteil – eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums ins Freie mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die Küche ist offen an den Wohnbereich angebunden.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Fußbodenheizung, die in allen Räumen für ein gleichmäßiges und behagliches Raumklima sorgt. Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung in Kombination mit elektrischen Rollläden gewährleisten einen hohen energetischen Standard, Schallschutz und zusätzlichen Wohnkomfort.

Das stilvoll ausgestattete Tageslichtbad bietet sowohl eine ebenerdige Dusche als auch eine Badewanne – perfekt für entspannte Momente im Alltag.

Zur weiteren Ausstattung gehören:

- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- eigenes Kellerabteil als praktischer Stauraum
- Personenaufzug mit Verbindung zur Tiefgarage
- exklusive Wohnlage in zentrumsnaher Umgebung direkt am Ryck

Optional steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz zum Preis von 35.500€ zur Verfügung – eine komfortable und sichere Parklösung.

Die Wohnlage überzeugt durch eine gelungene Mischung aus Ruhe, Natur und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Neubauwohnung vereint modernes Design, hohe Energieeffizienz und eine

begehrte Lage – und bietet Ihnen ein nachhaltiges Zuhause mit hervorragendem Wohnwert.

Objektnummer: 25466024 - 17489 Greifswald

## Ausstattung und Details

- Terrasse und anliegender privater Grundstücksanteil
- Kellerabteil
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Tageslichtbad mit Wanne und ebenerdiger Dusche
- Glasfaser-Anschluss
- Tiefgaragenstellplatz optional (35.500,- €)

Objektnummer: 25466024 - 17489 Greifswald

## Alles zum Standort

Die Nördliche Mühlenvorstadt zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Greifswald. Geprägt von einer gelungenen Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung, überzeugt das Quartier insbesondere durch seine unmittelbaren Nähe zum Fluss Ryck. Die neu gestaltete Uferpromenade lädt zum Spazieren, Radfahren oder Verweilen ein und schafft eine besondere Wohnatmosphäre mit maritimem Flair.

Dank der zentralen Lage sind die Altstadt, der Bahnhof sowie die Universität und das Universitätsklinikum in wenigen Minuten erreichbar. Der Bebauungsplan 55 sieht eine hochwertige und durchdachte Entwicklung des Areals vor, was das gesamte Umfeld zusätzlich aufwertet. Die Kombination aus Wasserlage, Nähe zur Innenstadt und moderner Infrastruktur macht diesen Standort zu einer der besten Adressen der Hansestadt.

Objektnummer: 25466024 - 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)