

Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

# Stadtleben & stilvoller Garten - Großzügiges Einfamilienhaus mitten in Greifswald

Objektnummer: 25466039



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

**KAUFPREIS: 488.888 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 717 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

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

**Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25466039</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 171 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>7</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1956</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 3 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>488.888 EUR</b>
<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>

Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	128.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.10.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Die Immobilie



VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)3834 - 85 59 555

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

Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

# Grundrisse

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 9



## ▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 8

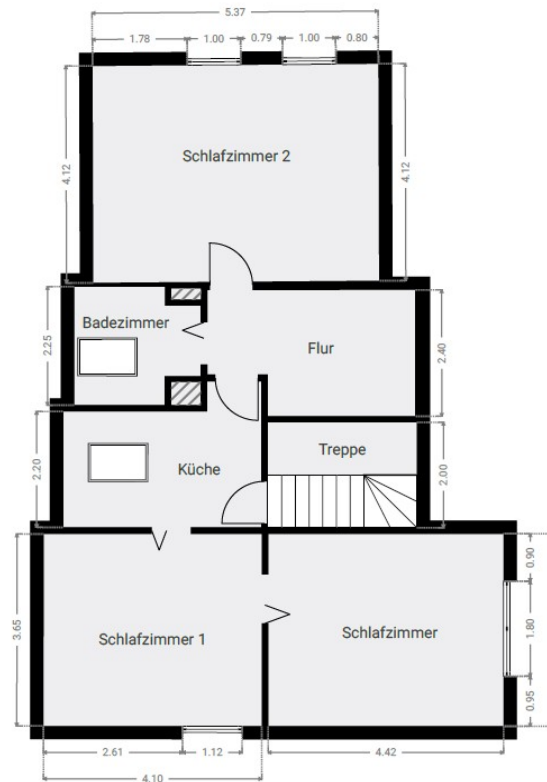


Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

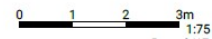
0 1 2 3m  
1:75

▼ Dach

RÄUME: 7



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277



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: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu einer seltenen Gelegenheit in der Nördlichen Mühlenvorstadt Greifswalds:

Dieses großzügige Einfamilienhaus wurde um 1956 in Massivbauweise errichtet und im Jahr 1985 um einen Anbau erweitert. Mit rund 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 717 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnideen. Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe des Universitätsklinikums macht das Haus insbesondere für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikums zu einer idealen Wohnoption. Auch Familien oder Personen mit hohem Platzbedarf finden hier beste Voraussetzungen für ein komfortables Leben in stadtnaher Umgebung.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei Wohnebenen sowie ein Kellergeschoss und verfügt insgesamt über sieben flexibel nutzbare Zimmer.

Im Erdgeschoss bilden Küche, Teezimmer und Wohnzimmer den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Sie sind harmonisch miteinander verbunden, gleichzeitig aber räumlich klar voneinander getrennt – ideal, um den Charme des klassischen Grundrisses zu bewahren. Der großzügige Wohnbereich mit Parkettboden schafft eine warme, einladende Atmosphäre, während das angrenzende Teezimmer mit seinem herrlichen Blick in den Garten für besondere Wohnqualität sorgt. Ein Schornstein für den Anschluss eines Kamins ist ebenfalls vorhanden und bietet die Möglichkeit, zusätzliche Gemütlichkeit zu schaffen.

Die Küche ist separat angelegt und mit einer Einbauküche ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein kleines Büro, das sich hervorragend für Homeoffice, Verwaltung oder als ruhiger Arbeitsbereich eignet.

Mit insgesamt vier Schlafzimmern (drei im Obergeschoss, eines im Erdgeschoss) bietet das Haus ausreichend Rückzugsräume für die ganze Familie oder Gäste. Zwei Badezimmer – ein luxuriöses Bad mit Dusche und Wanne en suite zum Schlafzimmer im Erdgeschoss sowie ein weiteres Wannenbad mit Fenster im Obergeschoss – sorgen für hohen Wohnkomfort.

Das Obergeschoss bietet zudem die Option, eine kleine Küche zu installieren. Damit ließe sich bei Bedarf eine eigenständige, kompakte Wohneinheit schaffen – ideal beispielsweise für ein erwachsenes Kind, Pflegepersonal oder Gäste. Der Zugang erfolgt dabei weiterhin über das Haupthaus, nicht separat von außen.

Die meisten Räume im Haus sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet und vermitteln ein durchgehend wohnliches, gepflegtes Ambiente.

Das Grundstück begeistert mit einem liebevoll angelegten Garten, der nach asiatischer Gartentradition gestaltet wurde. Ohne starre Symmetrie, aber mit vielen spannenden Perspektiven und versteckten Rückzugsorten lädt er zum Entdecken und Verweilen ein. Ein Teich mit kleinem Bachlauf sowie die geschützte, von der Straße nicht einsehbare Hofgestaltung schaffen eine Atmosphäre der Ruhe und Privatsphäre – ein echtes Highlight dieser Immobilie.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage im Nebengebäude auf dem Hof, eine weitere Garage im Kellergeschoss sowie zusätzliche Stellplätze im Außenbereich zur Verfügung. Auch für Hobbyhandwerker bietet das Haus beste Voraussetzungen: Eine Werkstatt, Hobbyräume, Heizraum, Waschküche und Abstellflächen im Keller eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer soliden, gepflegten Standardausführung. Renovierungsarbeiten sind einzuplanen, wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die Immobilie individuell zu modernisieren und an persönliche Vorstellungen anzupassen. Die Bausubstanz ist solide und bietet eine hervorragende Grundlage für zukünftige Maßnahmen.

**Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **Ausstattung und Details**

- **stilvoll gestalteter Garten inspiriert nach asiatischer Gartentradition**
- **Doppelgarage im Nebengebäude**
- **1 weitere Garage im Kellergeschoss sowie 3 Außenstellplätze**
- **große Terrasse hofseitig in Süd-West-Ausrichtung**
- **angelegter Gartenteich mit kleinem Bachlauf und Koi-Karpfen**
- **überwiegend Parkett- und Dielenboden**

**Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der sehr beliebten Nördlichen Mühlenvorstadt, einer zentralen und gefragten Wohnlage von Greifswald. In unmittelbarer Nähe liegt das Universitätsklinikum, einer der größten Arbeitgeber der Region, der zugleich eine hervorragende medizinische Versorgung bietet. Auch die Universität, verschiedene Institute sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sind schnell erreichbar. Die Innenstadt und der Bahnhof lassen sich bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraßen B105 und B109 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Ostseeküste, Stralsund, Wolgast sowie die Inseln Rügen und Usedom. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität und sehr guter Infrastruktur.

**Objektnummer: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **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)**