

Greifswald

Sanierte Doppelhaushälfte mit Ausbaureserve in Nördlicher Mühlenvorstadt

Objektnummer: 26466046



KAUFPREIS: 463.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 570 m²

Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

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

Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Auf einen Blick

Objektnummer	26466046
Wohnfläche	ca. 133 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	463.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 167 m ²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	176.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.07.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



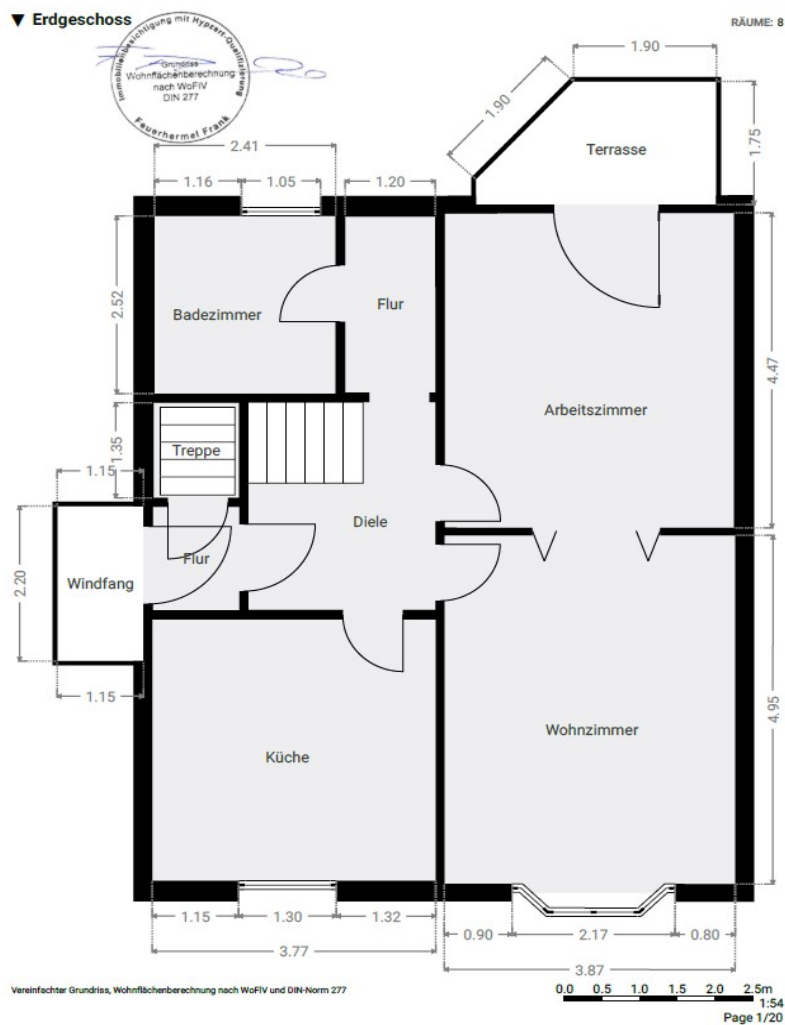
Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



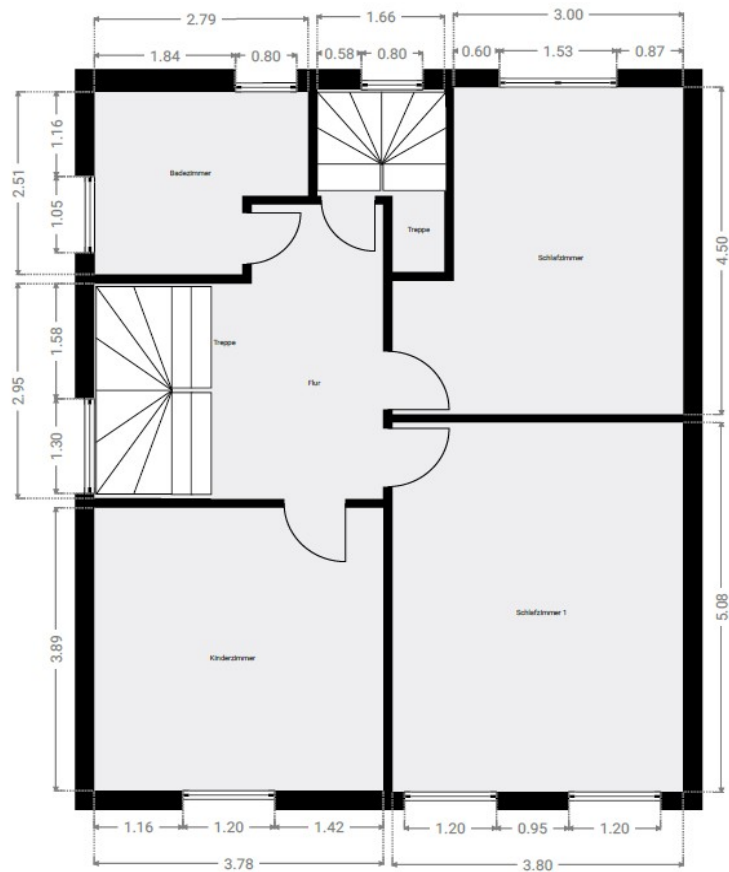
Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Grundrisse



▼ 1. Stock

RÄUME: 7

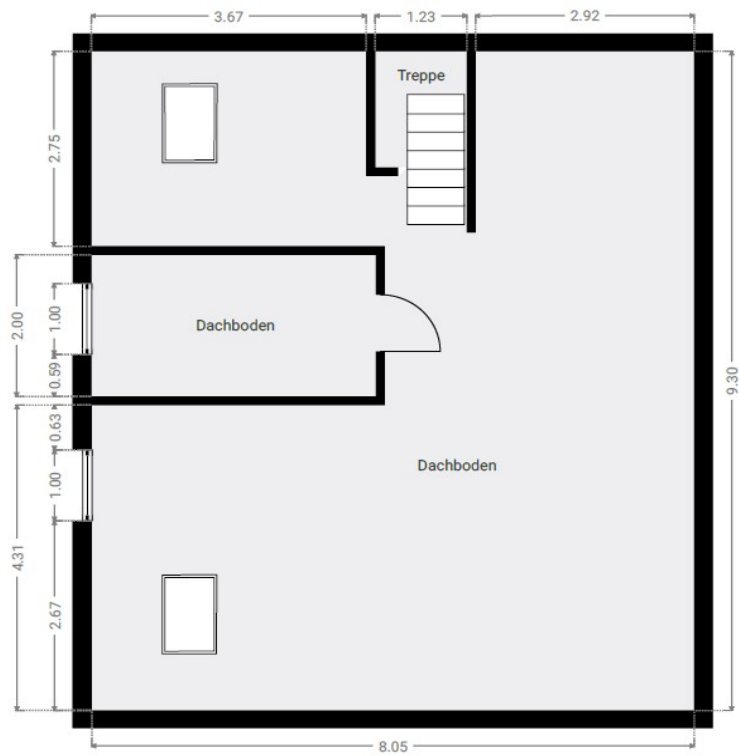


Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:54

▼ 2. Stock

RÄUME: 3

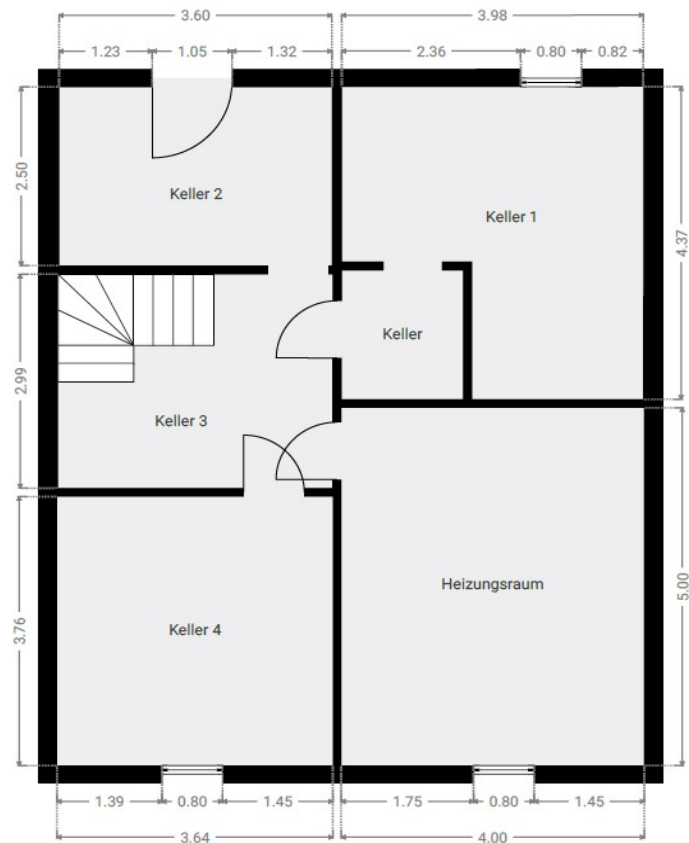


Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:54
Page 12/20

▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 6



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:54
Page 17/20

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: 26466046 - 17489 Greifswald

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine charmante Doppelhaushälfte aus den 1930er-Jahren auf einem ca. 570 m² großen Grundstück. Im Jahr 1995 wurde die Immobilie umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 133 m² sowie einer bereits vorbereiteten Ausbaureserve im Dachgeschoss von ca. 65 m² bietet das Haus viel Platz und hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Wohnräume verteilen sich aktuell auf zwei Vollgeschosse. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, die dem Haus eine angenehme Offenheit verleiht. Herzstück des Erdgeschosses ist das geräumige Wohnzimmer, das durch das Zusammenlegen zweier Räume entstanden ist und dadurch besonders viel Platz für das Familienleben bietet. Von hier gelangen Sie direkt auf das hofseitige Grundstück. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Dusche.

Auch das Obergeschoss verfügt über einen großzügigen Flur, von dem aus drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne erreichbar sind. Vom Flur führt eine alte, gut erhaltene Holzterasse in das Dachgeschoss. Hier befindet sich eine bereits vorbereitete Ausbaureserve von ca. 65 m². Das Dach wurde im Zuge der Kernsanierung gedämmt und Leitungen bereits vorbereitet – ideale Voraussetzungen, um bei Bedarf zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Der Keller wurde im Jahr 2022 modernisiert und mit einem neuen Bodenaufbau versehen. Ein separater Kellerzugang vom Hof erleichtert die Nutzung im Alltag.

Das Grundstück bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ergänzt wird das Angebot durch einen Außenstellplatz, eine Garage in Holzständerbauweise sowie mehrere Schuppen mit praktischen Abstellmöglichkeiten.

Diese Immobilie verbindet den Charakter eines älteren Hauses mit einer soliden Kernsanierung und bietet gleichzeitig viel Potenzial für die Zukunft. Besonders die großzügigen Grundrisse, die vorbereitete Ausbaureserve sowie das weitläufige Grundstück machen dieses Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für Familien.

Die Übergabe erfolgt im nicht beräumten Zustand. Die Beräumung ist vom Käufer zu übernehmen.

Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Ausstattung und Details

- 2 Vollgeschosse und große Ausbaureserve im Dachgeschoss
- Kernsanierung 1995
- Kellersanierung 2022
- 2 Bäder
- saniertes Kellergeschoss
- PKW-Außenstellplatz, Garage, diverse Schuppen, Gewächshaus

Objektnummer: 26466046 - 17489 Greifswald

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in zentraler Lage von Greifswald. Die Kombination aus einer verkehrsarmen Wohnlage und kurzen Wegen macht diesen Standort besonders attraktiv.

Das Universitätsklinikum Greifswald sowie zahlreiche Einrichtungen der Universität sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Dadurch eignet sich die Lage insbesondere für Mitarbeitende des Klinikums, der Universität und alle, die die Nähe zu einem der größten Arbeitgeber der Region schätzen.

Auch die Greifswalder Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist schnell erreichbar. Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und sorgen für eine hervorragende Infrastruktur.

Die Lage vereint ruhiges Wohnen mit den Vorteilen einer zentralen Stadtlage und bietet damit beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

Objektnummer: 26466046 - 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