

Griebenow

# Wohnanwesen mit Nebengebäude in idyllischer Lage am Gemeindeteich

Objektnummer: 26466047



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 804 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow**

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

Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Auf einen Blick

Objektnummer	26466047
Wohnfläche	ca. 196,15 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Verbrauchsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>87.80 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>28.04.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1995</b>

Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Die Immobilie



Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

## Die Immobilie



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: 26466047 - 18516 Griebenow

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

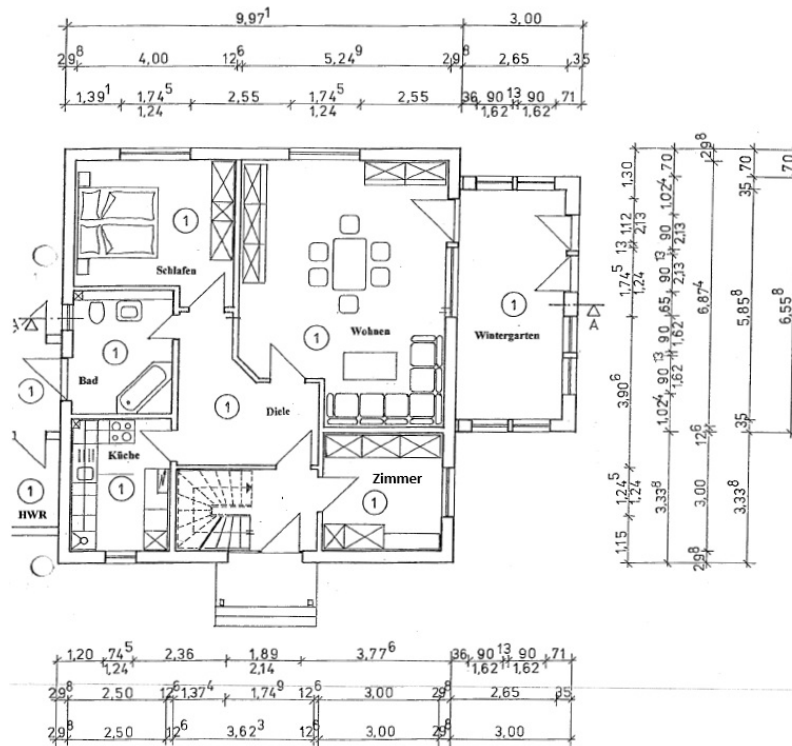
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

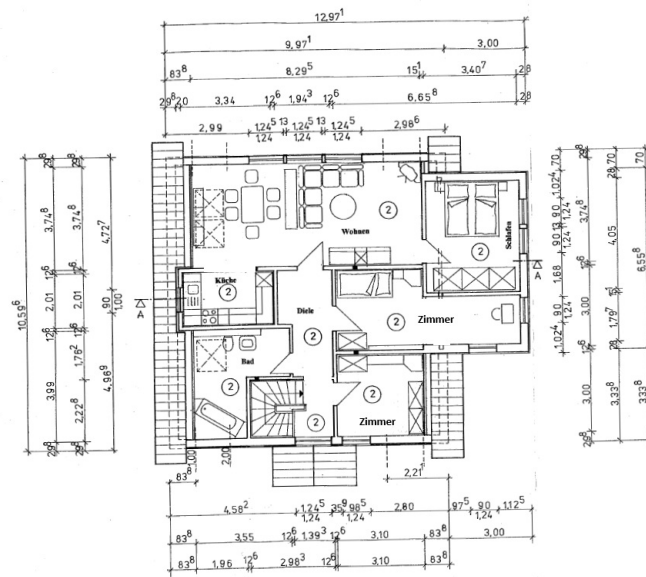
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow

# Grundrisse



**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**  
M 1:100



GRUNDRISS: DACHGESCHOSS  
M 1:100

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: 26466047 - 18516 Griebenow**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Wohnanwesen überzeugt durch sein außergewöhnliches Platzangebot, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine idyllische Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gemeindeteich. Mit einer Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup>, insgesamt acht Zimmern sowie einem zusätzlichen ausgebauten Gebäude bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, mehrere Generationen unter einem Dach oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Bereits beim Betreten des Grundstücks wird die besondere Atmosphäre dieses Anwesens spürbar. Die liebevoll angelegte Gartenanlage grenzt direkt an einen idyllischen Gemeindeteich und bietet einen direkten Zugang zum Wasser. Ein gemütliches Gartenhaus mit großzügiger Holzterrasse lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Von hier aus genießen Sie einen wunderschönen Blick über den Teich auf das Wohnhaus und den gepflegten Garten – ein Ort, der insbesondere in den Sommermonaten seinen ganz besonderen Reiz entfaltet.

Das Wohnhaus selbst bietet großzügige und flexibel nutzbare Wohnräume mit viel Platz für individuelle Lebenskonzepte. Helle Wohnbereiche, mehrere Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer schaffen ideale Voraussetzungen für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Besonders hervorzuheben ist das in diesem Jahr neu gestaltete Badezimmer im Obergeschoss, das sich modern präsentiert und den zukünftigen Eigentümern bereits einen wesentlichen Modernisierungsschritt abnimmt. Gleichzeitig bietet die Immobilie weiteres Potenzial, um sie nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und den persönlichen Wohnwünschen anzupassen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates, ausgebautes Gebäude, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Homeoffice, Hobbybereich, Atelier, Fitnessraum oder komfortabler Gästebereich – diese zusätzlichen Flächen schaffen wertvolle Freiräume und machen das Anwesen besonders flexibel.

Auch der Außenbereich lässt kaum Wünsche offen. Die Doppelgarage, ein Carport sowie weitere Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und Freizeit. Die gewachsene Bepflanzung sorgt für Privatsphäre und unterstreicht den parkähnlichen Charakter des Grundstücks. In Verbindung mit dem unmittelbar angrenzenden Gemeindeteich entsteht ein außergewöhnliches Wohnumfeld, das Ruhe, Natur und Erholung auf besondere Weise miteinander verbindet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine für das Baujahr erfreulich gute

**Energieeffizienzklasse C, die eine solide Grundlage für die zukünftige Nutzung bietet.**

**Dieses Wohnanwesen richtet sich an Käufer, die mehr suchen als ein klassisches Einfamilienhaus – nämlich ein Zuhause mit großzügigem Platzangebot, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einem außergewöhnlichen Wohngefühl in naturnaher Umgebung.**

**Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow**

## **Ausstattung und Details**

- neue Gas-therme 2022
- Glasfaser-Anschluss
- teilweise Fußbodenheizung
- 2 Kaminöfen
- geräumiger Wintergarten
- Doppelgarage und Carport
- 2 Gartenhäuser
- Zugang Gemeindeteich

**Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich am ruhigen Ortsrand von Griebenow, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Süderholz in Mecklenburg-Vorpommern. Die ländliche Umgebung bietet viel Ruhe und Natur, während die Nähe zur Hansestadt Greifswald (ca. 10 km) eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen gewährleistet. Die Autobahn A20 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung zum Fernverkehr. Griebenow ist zudem bekannt für sein barockes Schloss und die historische Parkanlage – ein charmantes Umfeld für naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

**Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow**

## **Sonstige Angaben**

**Das Objekt wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Die Aufteilung und Ausstattung ermöglichen eine Nutzung als Zweifamilienhaus.**

**Objektnummer: 26466047 - 18516 Griebenow**

## **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)**