

Greifswald

Kompakte Doppelhaushälfte mit Garage in Stadtrandsiedlung

Property ID: 25466038



PURCHASE PRICE: 232.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 97,27 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 311 m²

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

At a glance

Property ID	25466038	Purchase Price	232.000 EUR
Living Space	ca. 97,27 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	In need of renovation
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 46 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace
Year of construction	1935		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	172.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.12.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1935

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

The property



Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

The property



Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

The property



Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

The property



Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

The property

**Immobilienbewertung –
exklusiv und professionell.**

VON POLL IMMOBILIEN



The image shows a man in a light blue shirt and glasses, and a woman in a blue blazer, shaking hands in an outdoor setting with trees and a car in the background. A smartphone is held in the foreground, displaying a property valuation application. The app's interface includes a header with 'VP VON POLL', a map showing 'IMMOBILIEN 3 Musterstraße 34, Musterstadt', and sections for 'ÜBERBLICK' and 'INFRASTRUKTUR'. Below this, a 'Marktpreis' section provides a valuation of '594.594€' with a note of '+0.58% VS 03/21'. The phone's screen also shows '4.158€ Preis / m²' and '+0.58% VS 03/21'.

**Mit digitalen Tools
zum maximalen
Verkaufserfolg.**



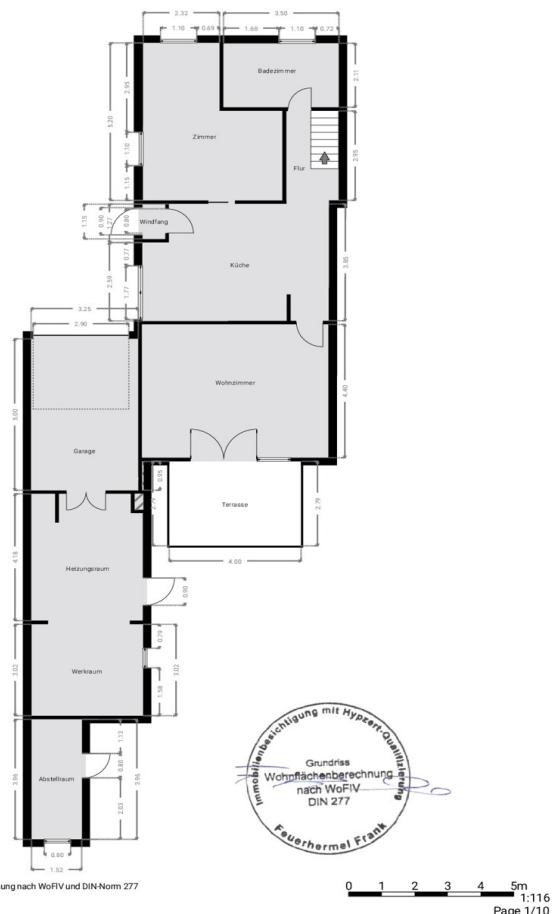
The image shows a woman in a dark suit holding a tablet, standing next to an elderly couple (a man and a woman) who are looking at the screen. The woman is pointing at the tablet. The tablet displays a digital marketing dashboard with a line graph titled 'Inserataufrufe' and various statistics: '113.705 Impressions', '2.520 Inserataufrufe', '5 Angeforderte Ex...', '36 Verendete Ex...', '11 Gemarkt', '0 Anzahl Gebote', and '€0 Höchstgebot'. The dashboard also shows 'Stand per: 27.08.2025 - 14:22 Uhr' and a section for 'Ihre Interessenten'.

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

Floor plans

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 10



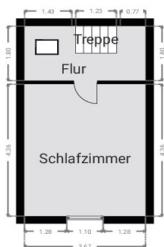
Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

1:116
Page 1/10

Page 7/10

▼ 1. Stock

RÄUME: 3



Vom einfacher Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277

0 1 2 3 4 5m

Page 8/10

Immobilienbesichtigung mit Hypzert-Qualifizierung Frank Feuerhermel Am Teich 4, 17509 Kemnitz, Mecklenburg Vorpommern, +4915114440161
fbfeuerhermel@gmail.com Deutschland

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1935 in Massivbauweise errichtet und 1983 um einen Anbau – das heutige Wohnzimmer – sowie ein Nebengebäude mit Garage und Werkstatt erweitert. Auf rund 97,27 m² Wohnfläche bietet das Haus ideale Voraussetzungen für komfortables und kompaktes Wohnen auf zwei Ebenen. Das Grundstück umfasst ca. 311 m² und beinhaltet einen nicht einsehbaren Gartenbereich. Modernisierungsbedarf ist vorhanden. Folgende Sanierungen wurden bereits durchgeführt: Dach des Anbaus (2024), Gas-Therme (2018), Fenster (1995), Badezimmer (2022).

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Diese können flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden. Ein Schlafzimmer befindet sich im Erdgeschoss, ein weiteres im Obergeschoss.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt durch seine gute Belichtung und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse im geschützten Hinterhof. Die geräumige, zentral gelegene Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Sie bietet Platz für eine Einbauküche und einen Esstisch; ein kleiner Windfang schafft einen praktischen Eingangsbereich.

Das sanierte Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Die Innenausstattung entspricht soliden, zweckmäßigen Anforderungen – teilweise mit Parkettboden – und bietet die Möglichkeit, durch Renovierungen eigene Gestaltungsideen einzubringen.

Zusätzliche Abstellflächen stehen in der Garage sowie in den umfangreichen Nutzflächen des Nebengebäudes, in das auch die Garage integriert ist, zur Verfügung.

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

All about the location

Die Stadtrandsiedlung in Greifswald gehört zu den etablierten und familienfreundlichen Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Umgebung mit viel Grün und aufgelockerter Bebauung aus. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie an wichtige Verkehrswege wie die B105 und B109, wodurch auch die umliegenden Ortsteile und die Ostseeküste schnell erreichbar sind.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten und verschiedene Freizeitangebote. Die Wege in die Natur sind kurz: Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne und bieten eine hohe Lebens- und Erholungsqualität. Auch das Universitätsklinikum sowie weitere Einrichtungen der Universität Greifswald sind gut erreichbar und erhöhen die Attraktivität der Lage für Berufspendler wie für Familien gleichermaßen.

Insgesamt bietet die Stadtrandsiedlung eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der zentralen Bereiche Greifswalds.

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 172.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25466038 - 17489 Greifswald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

E-Mail: greifswald@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com