

Hinrichshagen

# Wohnen auf höchstem Niveau – Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Property ID: 26466040



**PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182,89 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.327 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## At a glance

Property ID	26466040	Purchase Price	640.000 EUR
Living Space	ca. 182,89 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	4	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2013	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final energy consumption	<b>73.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>23.06.2036</b>	Energy efficiency class	<b>B</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2013</b>

Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## The property



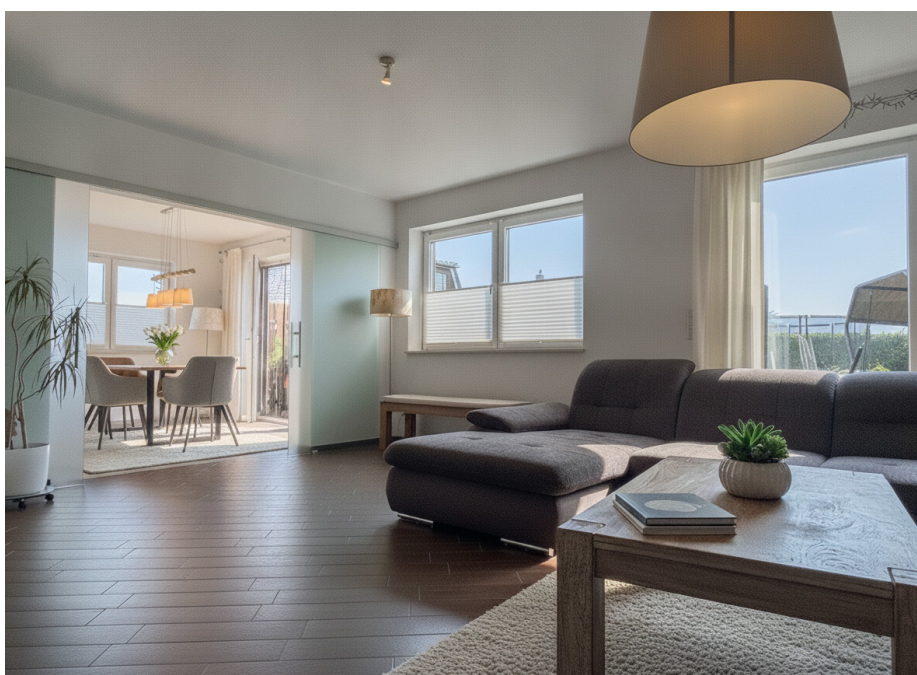
Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## The property



Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## The property



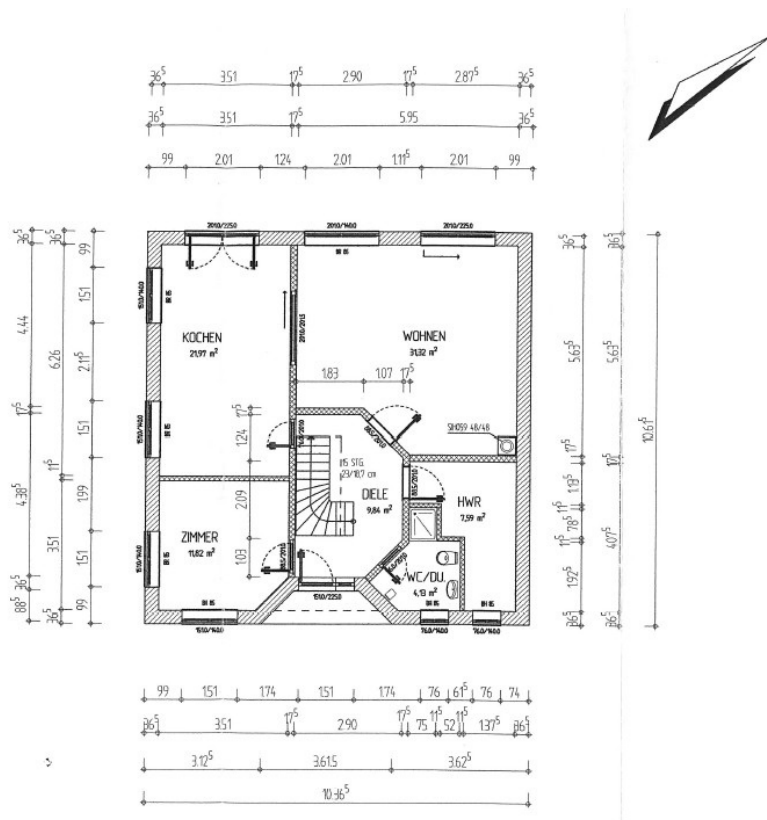
Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

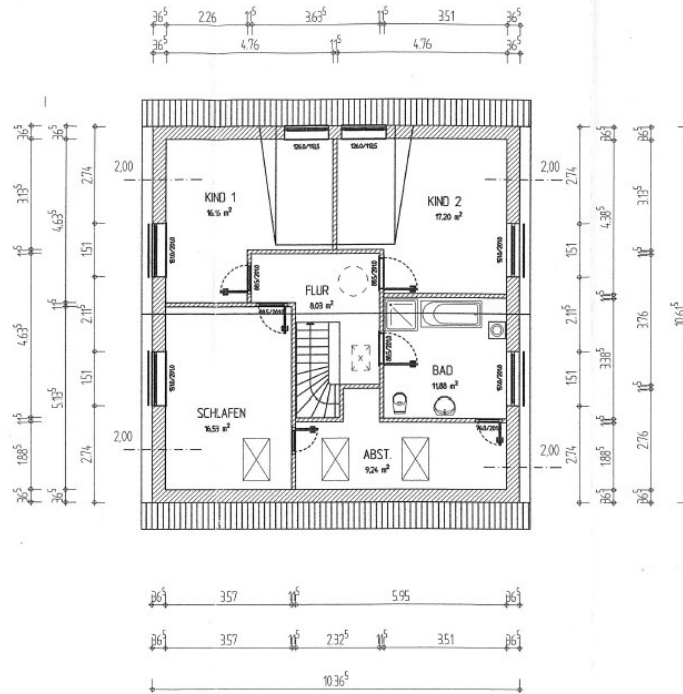
## The property



Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

# Floor plans





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: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## A first impression

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2013 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 182,89 m<sup>2</sup>, einem großzügigen Grundstück von ca. 1.327 m<sup>2</sup> sowie einer außergewöhnlich umfangreichen Ausstattung. Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für Familien mit gehobenen Wohnansprüchen.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und schafft mit seinem Kamin eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein.

Für hohen Wohnkomfort sorgen zwei geschmackvoll ausgestattete Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein Bad mit ebenerdiger Dusche, während das Obergeschoss über ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne verfügt. Ergänzt wird die Etage durch eine praktische Ankleide, die direkt zwischen dem Elternschlafzimmer und dem Badezimmer angeordnet ist.

Besondere Wohnqualität bieten zwei der Schlafzimmer im Obergeschoss, die im Maisonette-Stil gestaltet wurden. Über eine Treppe innerhalb der Zimmer gelangen Sie jeweils auf eine zusätzliche Empore mit einer Wohnfläche von rund 5 m<sup>2</sup>, die sich ideal als Spiel-, Lese- oder Rückzugsbereich nutzen lässt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Die Gas-Therme wurde im Jahr 2024 erneuert. Dreifach verglaste Kunststofffenster, elektrische Außenrollläden sowie Fliegenschutzmarkisen unterstreichen den zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über zahlreiche Ausstattungsdetails, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen. Hierzu zählen unter anderem ein Glasfaseranschluss sowie eine zentrale Enthärtungsanlage. Insgesamt vermittelt das Haus den Eindruck, dass bei Planung und Ausstattung an nahezu alles gedacht wurde.

Das weitläufige Grundstück bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Direkt am Haus befindet sich eine großzügige Terrasse. Eine weitere, teilweise überdachte Terrasse schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien. Gewachsener Baumbestand, eine Feuerstelle, mehrere Nebengebäude sowie eine umlaufende Hecke sorgen für Privatsphäre und eine angenehme Atmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppelgarage mit integrierter Werkstatt und separatem WC. Neben ausreichend Stellfläche für zwei Fahrzeuge bietet sie zusätzliche

**Nutzflächen für Hobbys, Lagerzwecke oder handwerkliche Arbeiten.**

**Die Kombination aus großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung, moderner Haustechnik, zahlreichen Komfortmerkmalen und dem hervorragenden Pflegezustand macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für anspruchsvolle Käufer.**

**Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## **Details of amenities**

- **Glasfaser**
- **Einbauküche**
- **Kamin**
- **2 Bäder**
- **Fußbodenheizung**
- **neue Gas-Therme 2025**
- **Kunststofffenster mit 3-Fach-Verglasung, elektr. Außenrollos und Fliegenschutzmarkisen**
- **Doppelgarage mit Werkstatt**
- **große Terrasse am Haus und zusätzliche Terrasse (tlw. überdacht)**

**Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## **All about the location**

**Die Immobilie befindet sich in Hinrichshagen, einer der gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel von Greifswald. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzen Wegen in die Universitäts- und Hansestadt macht den Ort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die Ruhe schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.**

**Die Greifswalder Innenstadt, das Universitätsklinikum sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig prägen Felder, Wiesen und weitläufige Grünflächen das unmittelbare Umfeld und sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Hinrichshagen verbindet damit die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt – eine Lage, die seit Jahren zu den beliebtesten Wohnstandorten im Greifswalder Umland zählt.**

**Property ID: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## 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](mailto:greifswald@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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