

Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Vida urbana y jardín elegante: espaciosa casa unifamiliar en el corazón de Greifswald

Número de propiedad: 25466039



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

PRECIO DE COMPRA: 488.888 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 171 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 717 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25466039	Precio de compra	488.888 EUR
Superficie habitable	ca. 171 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	para reformar
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 96 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1956	Características	Terraza, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje		

Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	128.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	21.10.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La propiedad



**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 Marktpriceinschätzung 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)

Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Planos de planta

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 9



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

## ▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 8

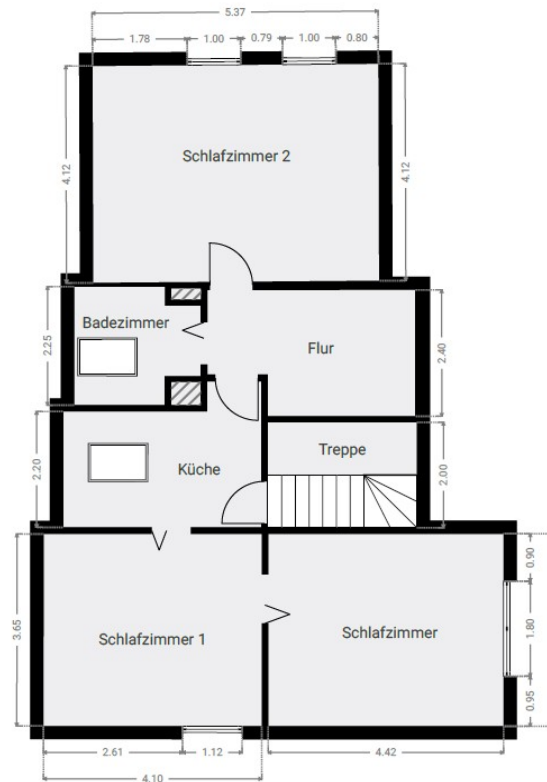


Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

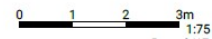
0 1 2 3m  
1:75

▼ Dach

RÄUME: 7



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad única en el distrito norteño de Mühlenvorstadt, en Greifswald: Esta espaciosa casa unifamiliar se construyó alrededor de 1956 con sólidos métodos de construcción y se amplió en 1985. Con aproximadamente 171 m<sup>2</sup> de superficie habitable y una parcela de unos 717 m<sup>2</sup>, la propiedad ofrece amplio espacio para ideas de vivienda personalizadas. Su céntrica ubicación, cerca del Hospital Universitario, la convierte en una opción residencial ideal, especialmente para el personal hospitalario. Las familias o personas que necesiten amplio espacio también encontrarán la vivienda perfecta para una vida cómoda cerca de la ciudad. La casa se distribuye en dos plantas más un sótano y cuenta con un total de siete habitaciones de uso flexible. En la planta baja, la cocina, el salón de té y la sala de estar conforman el corazón de la casa. Estos espacios están armoniosamente conectados pero claramente separados, ideal para preservar el encanto de la distribución clásica. La amplia sala de estar con suelo de parquet crea un ambiente cálido y acogedor, mientras que el salón de té adyacente, con sus encantadoras vistas al jardín, contribuye a una experiencia de vida excepcional. También hay una chimenea para conectar una chimenea, lo que ofrece la posibilidad de crear un ambiente más acogedor. La cocina es independiente y está equipada con muebles empotrados. Además, hay un pequeño despacho en la planta baja, ideal para trabajar desde casa, realizar tareas administrativas o como un espacio de trabajo tranquilo. Con un total de cuatro dormitorios (tres en la planta superior y uno en la inferior), la casa ofrece amplio espacio para toda la familia o invitados. Dos baños —uno de lujo en suite con ducha y bañera, accesible desde el dormitorio de la planta baja, y otro baño con bañera y ventana en la planta superior— garantizan un alto nivel de confort. La planta superior también ofrece la opción de instalar una pequeña cocina, creando una unidad habitable independiente y compacta si es necesario, ideal, por ejemplo, para un hijo adulto, un cuidador o invitados. El acceso a esta unidad se realiza a través de la casa principal, no por una entrada exterior independiente. La mayoría de las habitaciones de la casa cuentan con suelos de parqué de alta calidad, lo que crea un ambiente cálido y acogedor. La propiedad cuenta con un hermoso jardín paisajístico de estilo asiático. Sin una simetría rígida, pero con numerosas perspectivas fascinantes y rincones escondidos, invita a la exploración y a la contemplación. Un estanque con un pequeño arroyo y un patio resguardado, invisible desde la calle, crean una atmósfera de paz y privacidad, un verdadero punto fuerte de esta propiedad. Un garaje doble en la dependencia de la propiedad, otro garaje en el sótano y plazas de aparcamiento adicionales en el exterior están disponibles para vehículos. La casa también ofrece las condiciones ideales para los aficionados al bricolaje: un taller, salas de ocio, una sala de calderas, un lavadero y trasteros en el sótano ofrecen múltiples posibilidades. Las características de la casa son sólidas y están bien conservadas. Se prevén algunas reformas, lo que ofrece la oportunidad de modernizar la propiedad individualmente y adaptarla a las preferencias personales. La estructura del edificio es sólida

y ofrece una base excelente para futuras mejoras.

**Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Otros datos

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 21.10.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 128.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

Número de propiedad: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Jan Fehlhaber**

---

**Schuhhagen 22, 17489 Greifswald**

**Tel.: +49 3834 - 85 59 555**

**E-Mail: greifswald@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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