

Hinrichshagen

# Wohnen auf höchstem Niveau – Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Número de propiedad: 26466040



PRECIO DE COMPRA: 640.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182,89 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.327 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

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

Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## De un vistazo

Número de propiedad	26466040
Superficie habitable	ca. 182,89 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	640.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	73.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.06.2036	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## La propiedad



Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

## La propiedad



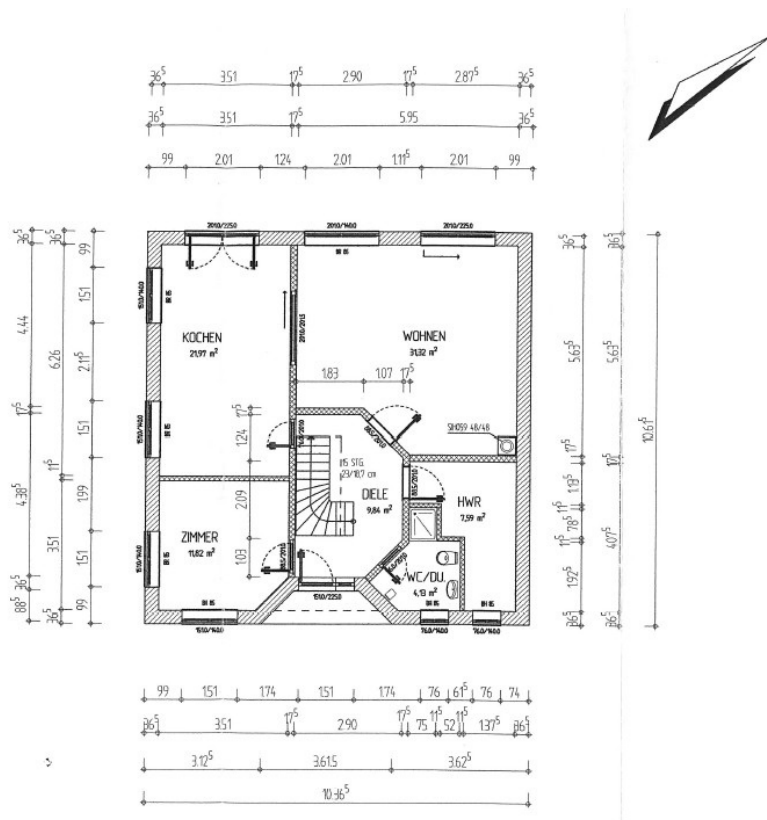
Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

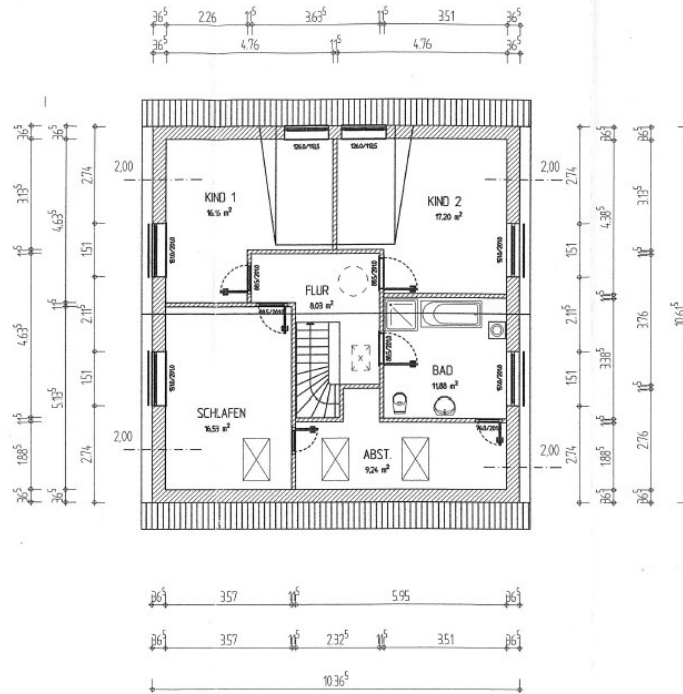
## La propiedad



Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

# Planos de planta





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: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## Una primera impresión

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.**

**Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## **Detalles de los servicios**

- **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)**

**Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 26466040 - 17498 Hinrichshagen**

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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