

Hinrichshagen

Wohnen auf höchstem Niveau – Modernes Einfamilienhaus mit Doppelgarage

CODE DU BIEN: 26466040



**PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182,89 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 1.327 m²**

CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26466040
Surface habitable	ca. 182,89 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	640.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	73.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



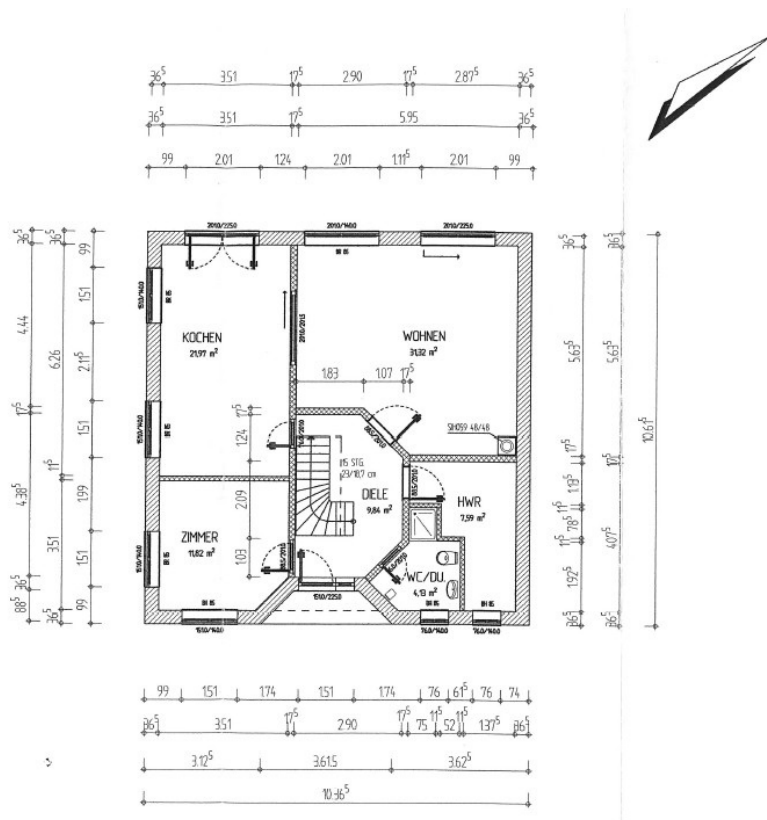
CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

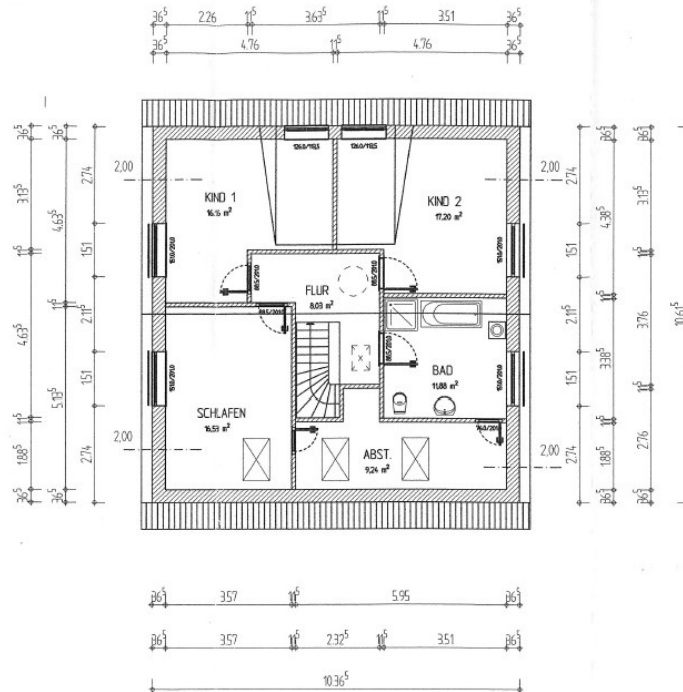
La propriété



CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

Une première impression

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2013 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 182,89 m², einem großzügigen Grundstück von ca. 1.327 m² 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 m², 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.

CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

Détails des commodités

- **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)**

CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26466040 - 17498 Hinrichshagen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

E-Mail: greifswald@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com