

Hinrichshagen

Viel Platz, Pool und zwei Wohneinheiten – Modernisiertes Zuhause bei Greifswald

CODE DU BIEN: 26466045



**PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 277,08 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU
TERRAIN: 2.813 m²**

CODE DU BIEN: 26466045 - 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: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26466045
Surface habitable	ca. 277,08 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Année de construction	1928

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 35 m²
Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz liquide
Certification énergétique valable jusqu'au	28.07.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	99.00 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1928

CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

La propriété



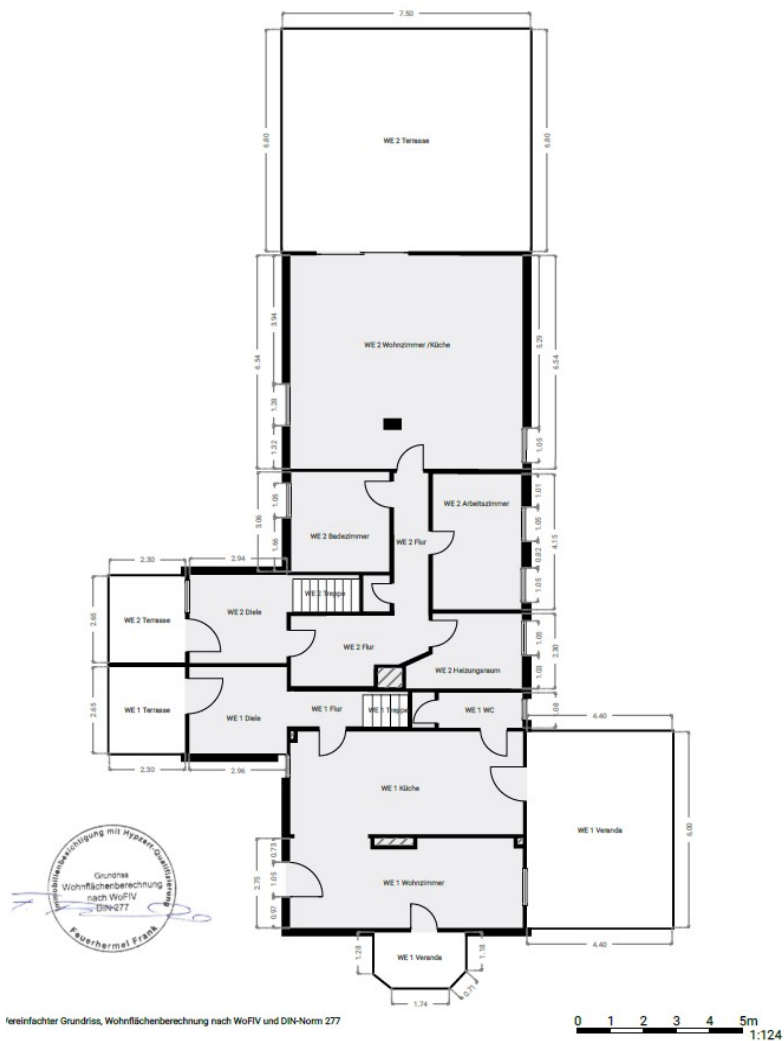
CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

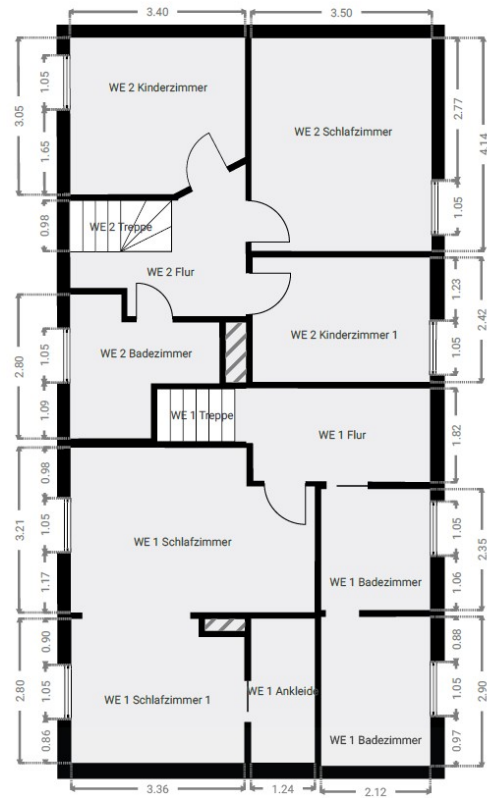
La propriété



CODE DU BIEN: 26466045 - 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: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Une première impression

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnlich großes Grundstück von ca. 2.813 m². Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 277,08 m² eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen, zwei Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das ursprünglich 1928 errichtete Haus wurde kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zuletzt wurde im Jahr 2025 ein Großteil der Fenster durch moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt.

Die straßenseitige Wohneinheit überzeugt mit einem gemütlichen Wohnbereich inklusive Kamin, großzügiger Küche mit Essbereich, einem lichtdurchfluteten Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse sowie einem Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit historischem Kachelofen und Ankleide sowie ein modernes Vollbad.

Die hofseitige Wohneinheit wurde 2013 umfassend modernisiert und bildet mit ihrem offenen Wohn-, Koch- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Freiliegende Holzbalken, ein Kaminofen und der direkte Zugang zur großen, teilweise überdachten Südterrasse mit herrlichem Feldblick schaffen eine besondere Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch insgesamt vier weitere Wohn- bzw. Schlafzimmer und zwei Bäder, wobei eines bereits für den Einbau einer Dusche vorbereitet ist.

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge und jeweils eine eigene Gastherme. Die vorhandenen Einbauküchen können nach Absprache übernommen werden.

Ein echtes Highlight ist das liebevoll angelegte Grundstück. Der uneinsehbare Pool mit Holzdeck und Außendusche sorgt für Urlaubsgefühl im eigenen Garten. Mehrere Terrassen, eine modernisierte ehemalige Scheune sowie zahlreiche Rückzugsorte bieten viel Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein. Die große Südterrasse mit freiem Blick über die Felder macht deutlich, was diese Immobilie so besonders macht: Ruhe, Weite und ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurden unter anderem die Bäder, die Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen, der Bodenaufbau sowie die Innentüren erneuert. Zwei moderne Gasthermen aus den Jahren 2013 und 2023 runden das stimmige Gesamtbild ab.

Diese Immobilie verbindet großzügige Wohnflächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen außergewöhnlichen Außenbereich zu einem seltenen Gesamtpaket. Ein Zuhause, das sowohl im Alltag als auch in der Freizeit höchsten Wohnkomfort bietet und vielfältige Möglichkeiten für die Zukunft eröffnet.

CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Détails des commodités

- Laufend modernisiert, u.a. Großteil der Fenster 2025 (Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung)
- Zwei separate Gasheizungen (Baujahre 2013 und 2023)
- Wintergarten mit angrenzender Terrasse, weitere große tlw. überdachte Terrasse
- 2x Kamin und historischer Kachelofen
- Uneinsehbarer Pool mit Holzdeck und Außendusche
- Modernisierte Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei moderne Einbauküchen (Übernahme nach Absprache)
- 3 Bäder und 1 Gäste-WC
- Liebevoll angelegtes Grundstück mit mehreren Terrassenbereichen

CODE DU BIEN: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Hinrichshagen, einer gefragten Wohngemeinde im direkten Speckgürtel von Greifswald. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorteilen der unmittelbaren Nähe zur Universitäts- und Hansestadt.

Greifswald ist sowohl mit dem Auto als auch über einen gut ausgebauten Radweg schnell erreichbar. Dadurch lassen sich die Innenstadt, die Universität, das Universitätsklinikum sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen bequem erreichen – auch ohne Auto.

Hinrichshagen selbst überzeugt durch seine familienfreundliche und entspannte Atmosphäre. Umgeben von Wiesen und Feldern bietet die Umgebung viel Raum für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an die Bundesstraße B109 sowie an das regionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer ruhigen Nachbarschaft und der unmittelbaren Nähe zu Greifswald macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge des Landlebens mit kurzen Wegen in die Stadt verbinden möchten.

CODE DU BIEN: 26466045 - 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