

Greifswald

# Kompakte Doppelhaushälfte mit Garage in Stadtrandsiedlung

????????? ??????????: 25466038



???? ??????: 232.000 EUR • ??????????: ca. 97,27 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ?????: 311 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

?? ??? ??????

???????? ?????????	25466038	????? ???????	232.000 EUR
???????????	ca. 97,27 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision
????? ???????	?????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	3		MwSt.) des
????????????? ???	2		beurkundeten
??????????		?????????	Kaufpreises
??????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1935	????????????????????	ca. 46 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1 x ????????????	??????	
	????? ??????????????,	?????????	?????????
	1 x ???????		

??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ????????????	172.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.12.2035	???????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1935

??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

?? ????????





??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

?? ????????



??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

?? ????????





??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

?? ????????





??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

?? ????????

## Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

VON POLL IMMOBILIEN



## Mit digitalen Tools zum maximalen Verkaufserfolg.

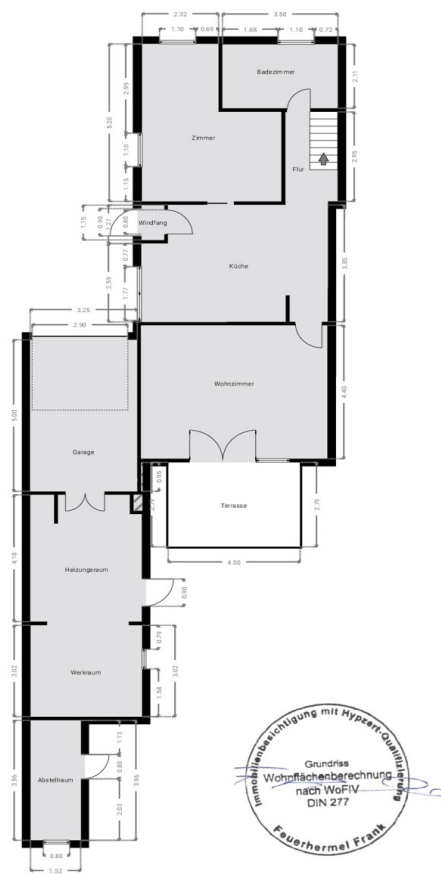


??????? ???????? : 25466038 - 17489 Greifswald

??????

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 10



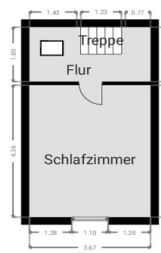
Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277

0 1 2 3 4 5m  
1:116  
Page 1/10

Immobilienbesichtigung mit Hypert-Qualifizierung Frank Feuerhermel Am Teich 4, 17509 Kermitz, Mecklenburg Vorpommern, +4915114440161  
lbfeuerhermel@gmail.com Deutschland

▼ 1. Stock

RÄUME: 3



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

0 1 2 3 4 5m  
1:116  
Page 8/10

Immobilienbesichtigung mit Hypert-Qualifizierung Frank Feuerhermel Am Teich 4, 17509 Kemptz, Mecklenburg Vorpommern, +4915114440161  
lffeuerhermel@gmail.com Deutschland

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.



??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

??? ?????? ?????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1935 in Massivbauweise errichtet und 1983 um einen Anbau – das heutige Wohnzimmer – sowie ein Nebengebäude mit Garage und Werkstatt erweitert. Auf rund 97,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ideale Voraussetzungen für komfortables und kompaktes Wohnen auf zwei Ebenen. Das Grundstück umfasst ca. 311 m<sup>2</sup> und beinhaltet einen nicht einsehbaren Gartenbereich. Modernisierungsbedarf ist vorhanden. Folgende Sanierungen wurden bereits durchgeführt: Dach des Anbaus (2024), Gas-Therme (2018), Fenster (1995), Badezimmer (2022).

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Diese können flexibel als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden. Ein Schlafzimmer befindet sich im Erdgeschoss, ein weiteres im Obergeschoss.

Der großzügige Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt durch seine gute Belichtung und bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse im geschützten Hinterhof. Die geräumige, zentral gelegene Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Sie bietet Platz für eine Einbauküche und einen Esstisch; ein kleiner Windfang schafft einen praktischen Eingangsbereich.

Das sanierte Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Die Innenausstattung entspricht soliden, zweckmäßigen Anforderungen – teilweise mit Parkettboden – und bietet die Möglichkeit, durch Renovierungen eigene Gestaltungsideen einzubringen.

Zusätzliche Abstellflächen stehen in der Garage sowie in den umfangreichen Nutzflächen des Nebengebäudes, in das auch die Garage integriert ist, zur Verfügung.

??????? ?????????: 25466038 - 17489 Greifswald

??? ??? ??? ???????????

Die Stadtrandsiedlung in Greifswald gehört zu den etablierten und familienfreundlichen Wohnlagen der Stadt. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige, überwiegend wohngeprägte Umgebung mit viel Grün und aufgelockerter Bebauung aus. Gleichzeitig profitiert die Lage von einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie an wichtige Verkehrswege wie die B105 und B109, wodurch auch die umliegenden Ortsteile und die Ostseeküste schnell erreichbar sind.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten und verschiedene Freizeitangebote. Die Wege in die Natur sind kurz: Spazier- und Radwege führen direkt ins Grüne und bieten eine hohe Lebens- und Erholungsqualität. Auch das Universitätsklinikum sowie weitere Einrichtungen der Universität Greifswald sind gut erreichbar und erhöhen die Attraktivität der Lage für Berufspendler wie für Familien gleichermaßen.

Insgesamt bietet die Stadtrandsiedlung eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der zentralen Bereiche Greifswalds.

??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 172.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



??????? ???????: 25466038 - 17489 Greifswald

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

E-Mail: greifswald@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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