

Greifswald

# Energieklasse A+: Neuwertiges Zweifamiliehaus mit Ausbaureserven

Αριθμός ακινήτου: 26466035



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 950.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 248,92 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 731 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

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

Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

?? ??? ??????

???????? ?????????	26466035	???? ??????	950.000 EUR
??????????	ca. 248,92 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	8		
?????????? ??? ??????????	6		
????????	2	???????? ???????????	??????
???? ???????????	2018	???????????????????? ??????	ca. 20 m <sup>2</sup>
????? ???????????	4 x ??????????? ????? ????????????	??????	???????, WC ??????????

Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

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

???? ????????	???????????	???????????????	BEDARF
???????????	19.09.2028	???????????	
???????????????		?????? ??????	23.50 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		???????????	
???? ????????	?????? ????????????	???????????	A+
	????? / ??????	???????????????	
		???????????????	2017
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

?? ???????



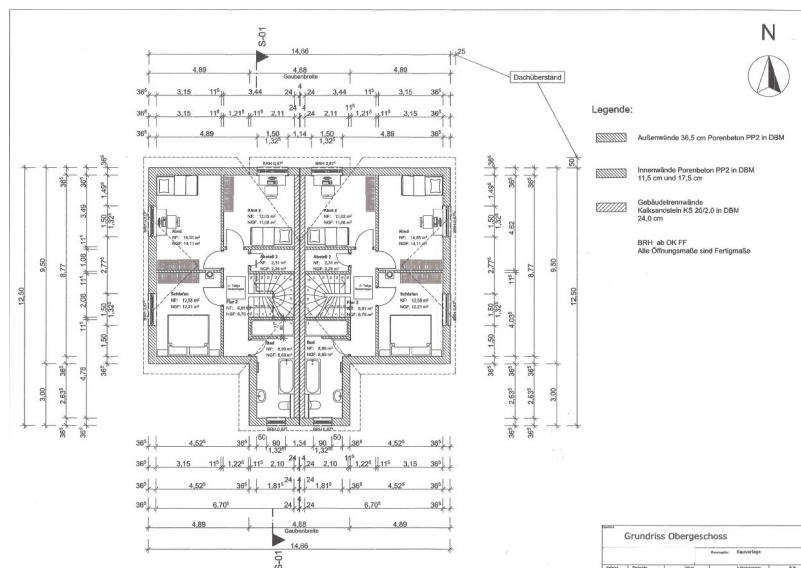
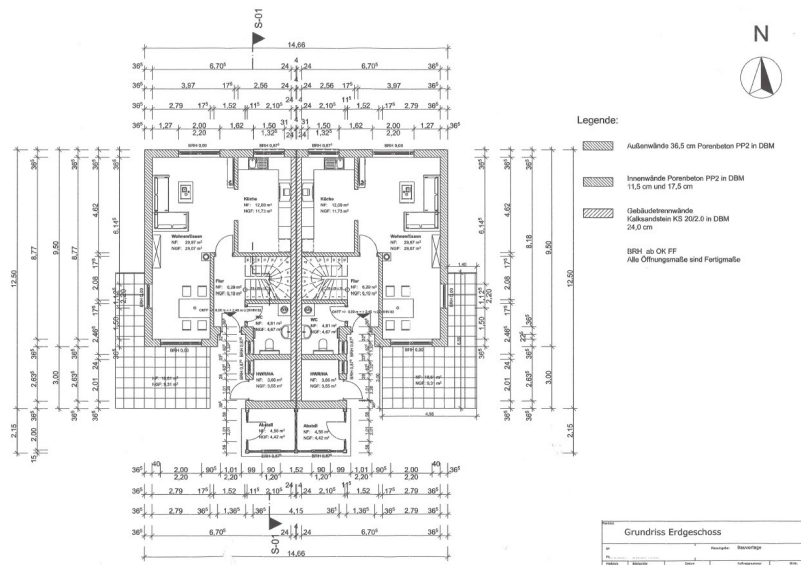
Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald**

**???** **?????** **?????????**

Dieses gepflegte Doppelhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Selbstnutzer als auch für Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanleger. Mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 248,92 m<sup>2</sup> sowie einem Grundstück von ca. 730 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz und flexible Perspektiven.

Das im Jahr 2018 errichtete Haus befindet sich in einem neuwertigen und sehr gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Ausstattung mit moderner Luft-Wärmepumpe und einer Energieeffizienzklasse A+. In Kombination mit der Fußbodenheizung in allen Räumen entsteht ein angenehmes und gleichmäßiges Wohnklima bei gleichzeitig niedrigen Betriebskosten.

Das Doppelhaus besteht aus zwei nahezu identisch geschnittenen Haushälften in spiegelverkehrter Bauweise. Beide Einheiten erstrecken sich jeweils über zwei Wohnebenen und verfügen über insgesamt vier Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich jeweils drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das moderne Vollbad mit ebenerdiger Dusche, Badewanne und Fenster wird durch einen praktischen Abstellraum auf dieser Ebene ergänzt.

Ein großer Vorteil ist der hohe Drempel im Obergeschoss, der ein großzügiges Raumgefühl schafft und zusätzliche Stellflächen ermöglicht. Darüber hinaus verfügen beide Haushälften über eine Ausbaureserve im Spitzboden, die weitere Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Grundstücksflächen sind vollständig eingefriedet und bieten ein hohes Maß an Privatsphäre. Die nach Süden ausgerichteten Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Vorhandene Markisen sorgen an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und erweitern den Wohnbereich nach draußen.

Für Fahrzeuge stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung. Zusätzliche Schuppen bieten praktischen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und weitere Gegenstände.

Besonders interessant ist die aktuelle Nutzungssituation: Die rechte Haushälfte wird ab Juli 2026 frei und eignet sich ideal für Eigennutzer. Die linke Haushälfte ist derzeit unbefristet vermietet und kann weiterhin stabile Mieteinnahmen generieren. Dadurch ergibt sich eine attraktive Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage – oder perspektivisch die Möglichkeit, beide Einheiten flexibel selbst zu nutzen.

**Die Immobilie bietet damit seltene Flexibilität und spricht unterschiedliche Käufergruppen an – von Familien mit erhöhtem Platzbedarf über Mehrgenerationenkonzepte bis hin zu Kapitalanlegern mit langfristigem Anlagehorizont.**

**Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald**

**?????????????? ???? ????????**

- beide Einheiten sind eigenständig
- jeweils Luft-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Hoher Drempel im Obergeschoss
- jeweils Ausbaureserve Dachboden
- jeweils Terrasse in Süd-Ausrichtung
- jeweils 2 PKW-Stellplätze
- Grundstück komplett eingezäunt
- Schuppen

**Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 17489 Greifswald**

**???? ???? ???? ????????????**

**Die Immobilie befindet sich in der beliebten Stadtrandsiedlung von Greifswald mit ruhigem und familienfreundlichem Charakter.**

**Das Wohngebiet ist in den letzten Jahren neu entstanden und hat sich zu einer gewachsenen, gepflegten Nachbarschaft entwickelt. Moderne Einfamilienhäuser, wenig Durchgangsverkehr und ein angenehmes Wohnumfeld prägen die Umgebung.**

**Die Lage bietet eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischer Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Greifswald sehr gut erreichbar.**

**Grünflächen und Freiräume in der Umgebung laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein und unterstreichen den hohen Wohnwert, insbesondere für Familien.**

**Insgesamt handelt es sich um eine ruhige und zugleich gut angebundene Wohnlage, die sich ideal für ein langfristiges und entspanntes Wohnen eignet.**

**Αριθμός ακινήτου: 26466035 - 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)**