

Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Városi élet és stílusos kert - Tágas családi ház Greifswald szívében

VP azonosító: 25466039



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

VÉTELÁR: 488.888 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 171 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 717 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25466039                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 171 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1956                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 488.888 EUR                                                               |
| Ház                  | Családi ház                                                               |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület      | ca. 96 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség        | Terasz, Beépített konyha                                                  |

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 21.10.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 128.80 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1956                |

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Az ingatlan



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)3834 - 85 59 555

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

VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Alaprajzok

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 9



## ▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 8

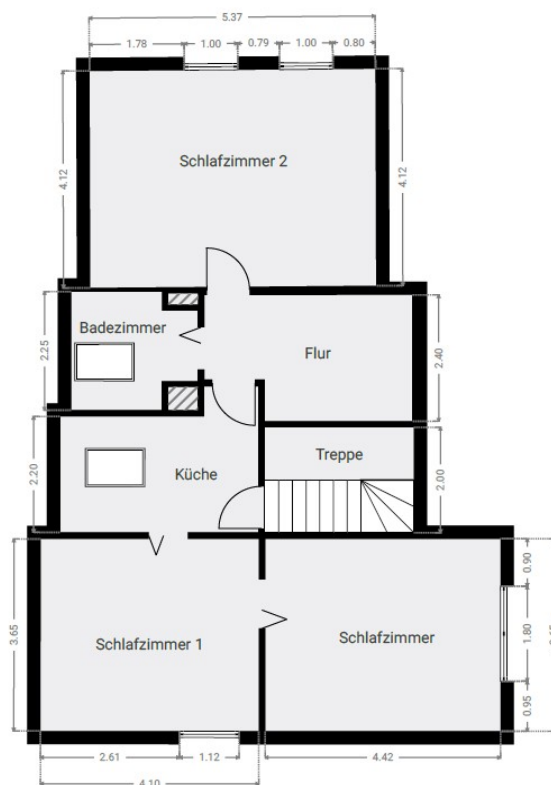


Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277

0 1 2 3m  
1:75

▼ Dach

RÄUME: 7



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277

0 1 2 3m  
1:75

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Az első benyomás

Ritka lehetőség Greifswald északi Mühlenvorstadt negyedében: Ez a tágas, családi ház 1956 körül épült masszív építési módszerekkel, majd 1985-ben bővítették. Körülbelül 171 m<sup>2</sup> lakóterületével és körülbelül 717 m<sup>2</sup>-es telekkel az ingatlan bőséges teret kínál az egyéni lakhatási elképzelésekhez. Központi elhelyezkedése, az Egyetemi Kórház közelében ideális lakóhelyiséggé teszi, különösen a kórházi személyzet számára. A nagy teret igénylo családok vagy magánszemélyek számára is tökéletes választás a városhoz közeli kényelmes élethez. A ház két emeletet és egy pincét foglal magában, és összesen hét rugalmasan használható szobával rendelkezik. A földszinten a konyha, a térszoba és a nappali alkotja az otthon szívét. Ezek a terek harmonikusan kapcsolódnak egymáshoz, mégis egyértelműen elkülönülnek – ideális a klasszikus elrendezés varázsának megőrzéséhez. A tágas, parkettás nappali meleg és hívogató hangulatot teremt, míg a szomszédos térszoba, a kertre nyíló gyönyörű kilátással, hozzájárul a kivételes lakhatási élményhez. A kandalló csatlakoztatására szolgáló kémény is rendelkezésre áll, ami további otthonosság megteremtését teszi lehetővé. A konyha különálló és beépített szekrényekkel felszerelt. Ezenkívül a földszinten található egy kis iroda, amely ideális otthoni irodának, adminisztratív feladatoknak vagy csendes munkahelyként. Összesen négy hálószobájával (három az emeleten, egy a földszinten) a ház bőséges helyet kínál az egész család vagy a vendégek számára. Két fürdőszoba – egy luxus fürdőszoba zuhanyzóval és káddal, amely a földszinti hálószobából közelíthető meg, és egy másik fürdőszoba káddal és ablakkal az emeleten – biztosítja a magas szintű kényelmet. Az emeleten lehetőség van egy kis konyha beépítésére is, így szükség esetén önálló, kompakt lakóegységet hozhat létre – ideális például egy felnőtt gyermek, gondozó vagy vendégek számára. Ebbe a lakásba továbbra is a főépületen keresztül lehet bejutni, nem külön külső bejáraton keresztül. A ház legtöbb szobája kiváló minőségű parketta padlóval rendelkezik, ami következetesen meleg és hívogató légkört teremt. Az ingatlan egy gyönyörűen parkosított, ázsiai kerti stílusban tervezett kerttel büszkélkedhet. Mereves szimmetria nélkül, de számos izgalmas perspektívával és rejtett menedékhellyel csábít a felfedezésre és az időtöltésre. A kis patakkal ellátott tó és a védett udvar, amely az utcáról nem látható, a béke és a magánélet hangulatát teremti meg – ez az ingatlan igazi fénypontja. A telken található melléképületben dupla garázs, a pincében egy másik garázs, valamint további külső parkolóhelyek állnak rendelkezésre gépjárművek számára. A ház ideális feltételeket kínál a barkácsolás szerelmeseinek is: műhely, hobbi szobák, kazánház, mosókonyha és a pincében található tárolók sokoldalú lehetőségeket kínálnak. A ház jellemzői szilárd, jól karbantartott színvonalúak. Előre láthatóak bizonyos felújítási munkálatok, amelyek lehetőséget kínálnak az ingatlan egyedi modernizálására és személyes preferenciákhoz való igazítására. Az épület szerkezete szilárd és kiváló alapot biztosít a jövőbeni fejlesztésekhez.

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **Részletes felszereltség**

- stilvoll gestalteter Garten inspiriert nach asiatischer Gartentradition
- Doppelgarage im Nebengebäude
- 1 weitere Garage im Kellergeschoss sowie 3 Außenstellplätze
- große Terrasse hofseitig in Süd-West-Ausrichtung
- angelegter Gartenteich mit kleinem Bachlauf und Koi-Karpfen
- überwiegend Parkett- und Dielenboden

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in der sehr beliebten Nördlichen Mühlenvorstadt, einer zentralen und gefragten Wohnlage von Greifswald. In unmittelbarer Nähe liegt das Universitätsklinikum, einer der größten Arbeitgeber der Region, der zugleich eine hervorragende medizinische Versorgung bietet. Auch die Universität, verschiedene Institute sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sind schnell erreichbar. Die Innenstadt und der Bahnhof lassen sich bequem mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Durch die gute Anbindung an die Bundesstraßen B105 und B109 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Ostseeküste, Stralsund, Wolgast sowie die Inseln Rügen und Usedom. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität und sehr guter Infrastruktur.

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 21.10.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 128.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**VP azonosító: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Jan Fehlhaber**

---

**Schuhhagen 22, 17489 Greifswald**

**Tel.: +49 3834 - 85 59 555**

**E-Mail: [greifswald@von-poll.com](mailto:greifswald@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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