

Greifswald

# Unicità e lusso si fondono nell'attico più alto di Greifswald

*Codice oggetto: 25466036*



**PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 233,46 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25466036
Superficie netta	ca. 233,46 m <sup>2</sup>
Piano	8
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2022
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	925.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 44 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile

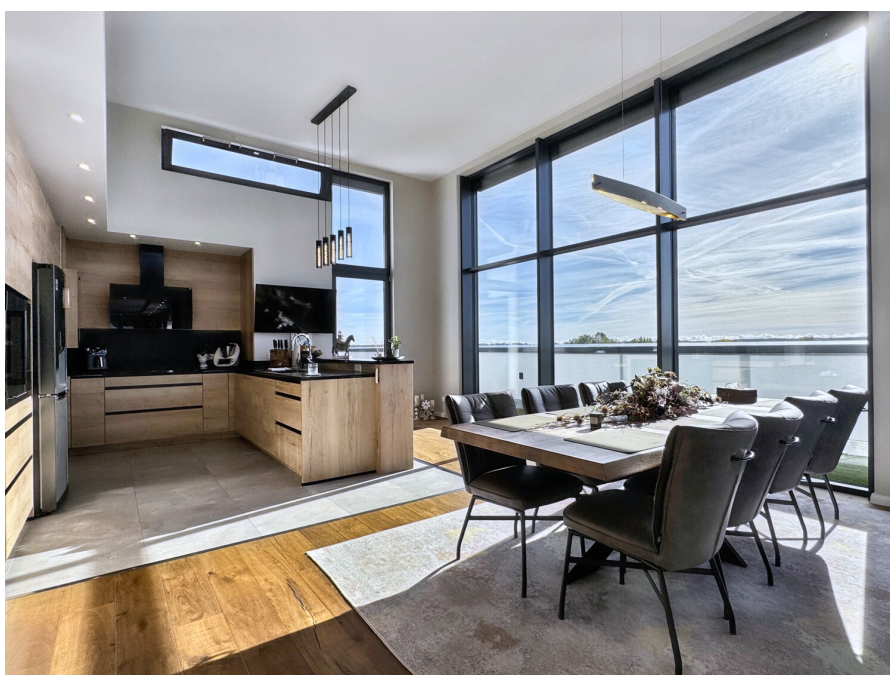
Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Tele</b>	Consumo energetico	<b>18.97 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.01.2031</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2022</b>

Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald

## La proprietà



Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald

## La proprietà



Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald

## La proprietà



### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

VON POLL IMMOBILIEN



Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)



**Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald**

## Una prima impressione

Questo eccezionale attico offre circa 233 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, creando un ambiente abitativo raro a Greifswald. Situato in un edificio plurifamiliare completato nel 2022, l'appartamento combina architettura moderna, ampi spazi e dettagli progettati con cura. È l'attico più alto della città e vanta una vista mozzafiato su Greifswald. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore dell'appartamento. Le ampie finestre creano un'atmosfera aperta e luminosa. La cucina componibile Nolte di alta qualità, dotata di piano di lavoro in granito, frigorifero side-by-side con distributore di ghiaccio e acqua, refrigeratore per vino, forno a vapore, cassetti scaldavivande e sistema di riscaldamento Quooker, fonde perfettamente funzionalità e design contemporaneo. Un mobile soggiorno su misura si integra perfettamente nel concept generale. L'atmosfera della zona giorno è ulteriormente valorizzata dal camino, dal pavimento in parquet e dall'illuminazione integrata nell'architettura. Un controsoffitto con illuminazione a LED controllata tramite app e sistemi di protezione solare elettrici creano atmosfere luminose personalizzate a seconda del momento della giornata. Una tenda da sole elettrica estende il comfort abitativo all'ampia terrazza sul tetto. Un particolare elemento di design sono i pannelli in pietra naturale Slate Lite, utilizzati come rivestimento retroilluminato delle docce del bagno. La combinazione tra la superficie in pietra autentica e l'illuminazione a LED regolabile con precisione crea un effetto eccezionalmente suggestivo. Slate Lite è utilizzato anche sul soffitto del bagno per gli ospiti, con un effetto sorprendente. L'appartamento dispone di quattro camere da letto, tra cui una camera da letto principale con cabina armadio su misura. Entrambi i bagni sono dotati di piastrelle in gres porcellanato italiano, sanitari Villeroy & Boch e docce walk-in. Il bagno principale dispone inoltre di una sauna Klafs di alta qualità (sanarium, funzione vapore, infrarossi, inalazione salina), una vasca da bagno comfort particolarmente silenziosa e una combinazione WC-bidet. La terrazza sul tetto di circa 100 m<sup>2</sup>, che si estende per tre quarti dell'appartamento, estende lo spazio abitativo all'esterno. È dotata di erba sintetica di alta qualità, piastrelle in gres porcellanato di grande formato su un sistema a piedistallo ed elementi di design coordinati, offrendo ampio spazio per rilassarsi o socializzare con vista sulla città. Ulteriori caratteristiche includono: riscaldamento a pavimento in tutte le stanze, sistema di domotica Busch-Jaeger "free@home" (gestito tramite app), addolcitore d'acqua, telecamera all'ingresso dell'appartamento e porta d'ingresso antieffrazione, due posti auto sotterranei (ciascuno 30.000,00 €) con ulteriore sicurezza garantita da una porta avvolgibile privata, wallbox, cantina privata, lavanderia con armadi a muro su misura e ascensore che collega direttamente il garage sotterraneo al piano dell'appartamento. Gli arredi e gli accessori esistenti possono essere acquistati dal venditore previo accordo. Questa proprietà è ideale per chi apprezza l'architettura contemporanea, i materiali di alta qualità e gli spazi ampi. Offre un ambiente abitativo prestigioso ma tranquillo, con privacy e comfort. Saremo lieti di presentarvi questo attico durante una visita di persona.

**Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald**

## **Tutto sulla posizione**

Das Penthouse befindet sich im süd-östlichen Stadtbereich Greifswalds, das sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnumfeld und guter infrastruktureller Anbindung auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld, was die Lage besonders alltagstauglich macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass das Stadtzentrum sowie der Bahnhof unkompliziert erreichbar sind. Zudem bietet das Radwegenetz eine schnelle und komfortable Verbindung in alle Teile der Stadt. In unmittelbarer Nähe liegen Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Somit verbindet die Lage die Vorteile eines praktischen Wohnstandorts mit einem angenehmen Wohnumfeld und kurzen Wegen.

**Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 27.1.2031.**

**Endenergiebedarf beträgt 18.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.**

**Die Energieeffizienzklasse ist A.**

**Codice oggetto: 25466036 - 17491 Greifswald**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Jan Fehlhaber**

---

**Schuhhagen 22, 17489 Greifswald**

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

**E-Mail: greifswald@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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