

Greifswald

## Kompakte Doppelhaushälfte mit Garage in Stadtrandsiedlung

*Codice oggetto: 25466038*



**PREZZO D'ACQUISTO: 232.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 97,27 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 311 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

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

Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25466038	Prezzo d'acquisto	232.000 EUR
Superficie netta	ca. 97,27 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 46 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza
Anno di costruzione	1935		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	172.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.12.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1935

Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## La proprietà



Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## La proprietà



Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## La proprietà



Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## La proprietà



Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## La proprietà

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und professionell.**

VON POLL IMMOBILIEN



The image shows a man in a light blue shirt and glasses, and a woman in a dark blue blazer, shaking hands in front of a classic car. A smartphone is held up in the foreground, displaying a mobile application interface for real estate valuation. The app shows a property listing for 'IMMOBILIEN 3 Musterstraße 34, Musterstadt'. It includes a map, an 'ÜBERBLICK' section with a green bar chart, and a 'Marktpreis' section. The market price is listed as 594.594€ with a confidence level of 'niedrig'. The app also shows 'Marktpreisschätzung' values of 4.158€ and 4.158€, both with '+0.58% VS 03/21'. The phone's status bar shows the time as 9:41.

**Mit digitalen Tools  
zum maximalen  
Verkaufserfolg.**



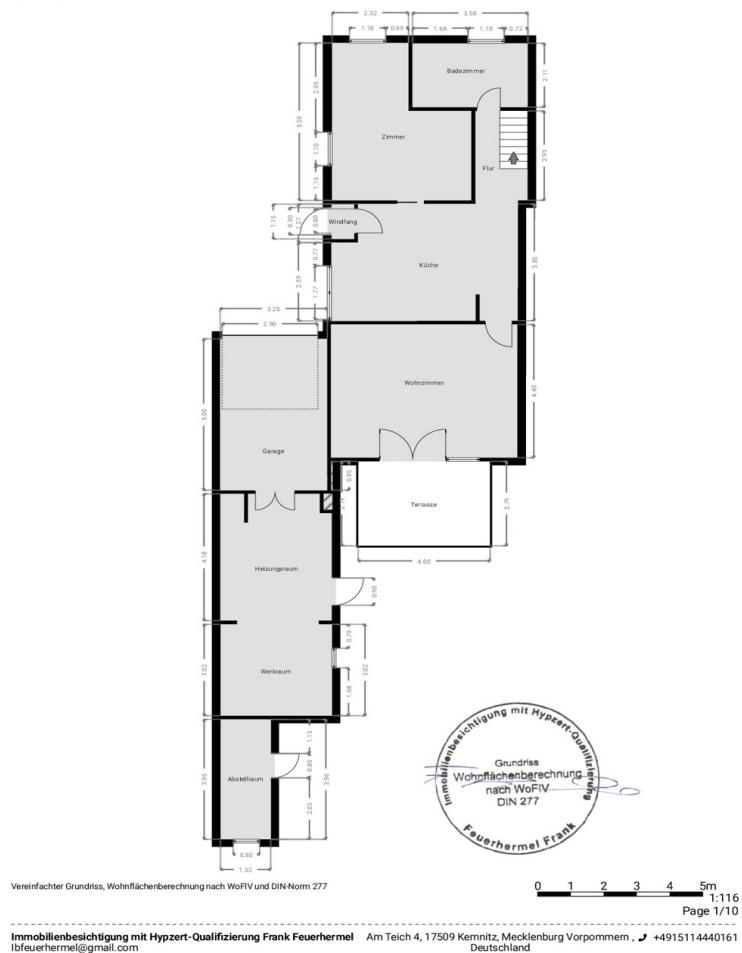
The image shows a woman in a dark suit holding a tablet, showing something to an elderly couple standing outdoors in a park-like setting. A smartphone is held up in the foreground, displaying a mobile application interface for marketing statistics. The app shows a line graph titled 'Inserataufrufe' with data from January 2022 to August 2022. Below the graph is a table for 'Vermarktungsstatistik' with columns for Impressions, Inserataufrufe, Angeforderte Ex., Verwendete Exps., and Anzahl Gebote. The phone's status bar shows the time as 9:41.

Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## Planimetrie

### ▼ Erdgeschoss

RÄUME: 10

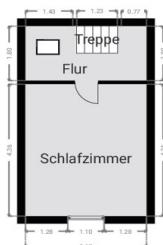


Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277

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

## ▼ 1. Stock

RÄUME: 3



Vom einfacher Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277

0 1 2 3 4 5m

Page 8/10

Immobilienbesichtigung mit Hypzert-Qualifizierung Frank Feuerhermel Am Teich 4, 17509 Kemnitz, Mecklenburg Vorpommern, +4915114440161  
fbfeuerhermel@gmail.com Deutschland

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25466038 - 17489 Greifswald

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: 25466038 - 17489 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](mailto:greifswald@von-poll.com)

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

---

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