

Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Vita in città e giardino elegante - Spaziosa casa indipendente nel cuore di Greifswald

Codice oggetto: 25466039



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

PREZZO D'ACQUISTO: 488.888 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 717 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

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

**Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25466039
Superficie netta	ca. 171 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	488.888 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 96 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

**Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>128.80 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>21.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1956</b>

Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## La proprietà



VP 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)

Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt

## Planimetrie

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 9

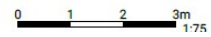


▼ 1. Untergeschoss

RÄUME: 8

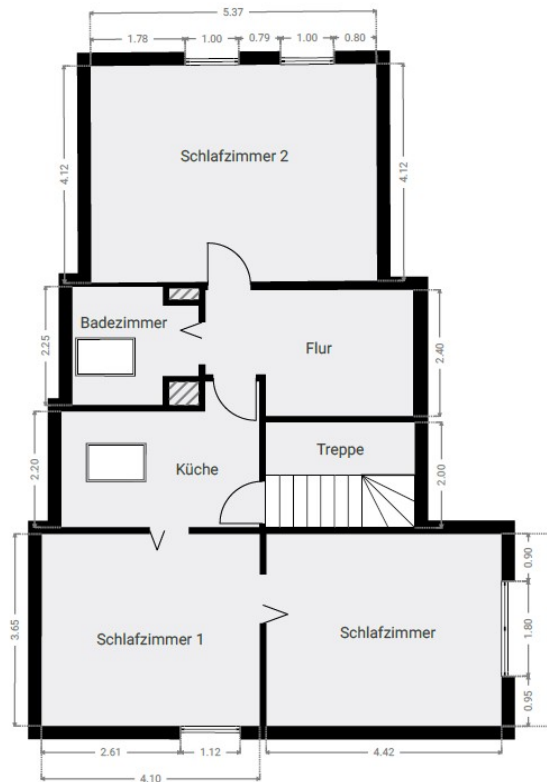


Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277



▼ Dach

RÄUME: 7



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFIV und DIN-Norm 277

0 1 2 3m  
1:75

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: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## Una prima impressione

Benvenuti in una rara opportunità nel quartiere Mühlenvorstadt, a nord di Greifswald: questa spaziosa casa indipendente è stata costruita intorno al 1956 con solidi metodi costruttivi e ampliata nel 1985. Con circa 171 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 717 m<sup>2</sup>, l'immobile offre ampio spazio per idee abitative individuali. La sua posizione centrale, nelle immediate vicinanze dell'Ospedale Universitario, la rende un'opzione residenziale ideale, soprattutto per il personale ospedaliero. Anche le famiglie o i singoli che necessitano di ampi spazi troveranno la soluzione perfetta per una vita confortevole vicino alla città. La casa si sviluppa su due piani più un seminterrato e dispone di un totale di sette stanze utilizzabili in modo flessibile. Al piano terra, la cucina, la sala da tè e il soggiorno costituiscono il cuore della casa. Questi spazi sono armoniosamente collegati ma chiaramente separati, il che consente di preservare il fascino della disposizione classica. L'ampia zona giorno con pavimento in parquet crea un'atmosfera calda e accogliente, mentre l'adiacente sala da tè, con la sua splendida vista sul giardino, contribuisce a rendere l'esperienza abitativa eccezionale. È presente anche una canna fumaria per collegare un camino, offrendo la possibilità di creare ulteriore intimità. La cucina è separata e dotata di mobili su misura. Inoltre, al piano terra si trova un piccolo ufficio, ideale per un ufficio domestico, per attività amministrative o come spazio di lavoro tranquillo. Con un totale di quattro camere da letto (tre al piano superiore e una al piano inferiore), la casa offre ampio spazio per tutta la famiglia o per gli ospiti. Due bagni – un lussuoso bagno privato con doccia e vasca, accessibile dalla camera da letto al piano inferiore, e un altro bagno con vasca e finestra al piano superiore – garantiscono un elevato livello di comfort. Il piano superiore offre anche la possibilità di installare una piccola cucina, creando all'occorrenza un'unità abitativa indipendente e compatta, ideale, ad esempio, per un figlio adulto, un assistente o ospiti. L'accesso a questa unità sarebbe comunque attraverso la casa principale, non tramite un ingresso esterno separato. La maggior parte delle stanze della casa è dotata di pavimenti in parquet di alta qualità, che creano un'atmosfera costantemente calda e accogliente. La proprietà vanta un bellissimo giardino paesaggistico progettato in stile asiatico. Senza una rigida simmetria, ma con molte prospettive emozionanti e rifugi nascosti, invita all'esplorazione e alla sosta. Un laghetto con un piccolo ruscello e il cortile riparato, non visibile dalla strada, creano un'atmosfera di pace e privacy: un vero punto forte di questa proprietà. Un garage doppio nella dependance della proprietà, un altro garage nel seminterrato e ulteriori posti auto esterni sono disponibili per i veicoli. La casa offre anche le condizioni ideali per gli amanti del fai da te: un'officina, sale hobby, un locale caldaia, una lavanderia e ripostigli nel seminterrato offrono possibilità versatili. Le caratteristiche della casa sono di uno standard solido e ben mantenuto. Sono previsti alcuni lavori di ristrutturazione, offrendo l'opportunità di modernizzare la proprietà individualmente e adattarla alle preferenze personali. La struttura dell'edificio è solida e fornisce un'eccellente

base per futuri miglioramenti.

**Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25466039 - 17489 Greifswald - Nördliche Mühlenvorstadt**

## **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)**