

Greifswald

Energieklasse A+: Neuwertiges Zweifamilienhaus mit Ausbaureserven

Codice oggetto: 26466035



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 248,92 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 731 m²

Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

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

Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26466035
Superficie netta	ca. 248,92 m ²
Vani	8
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	2018
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 20 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.09.2028	Consumo energetico	23.50 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

La proprietà



Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

La proprietà



Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

La proprietà



Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

La proprietà



Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

La proprietà



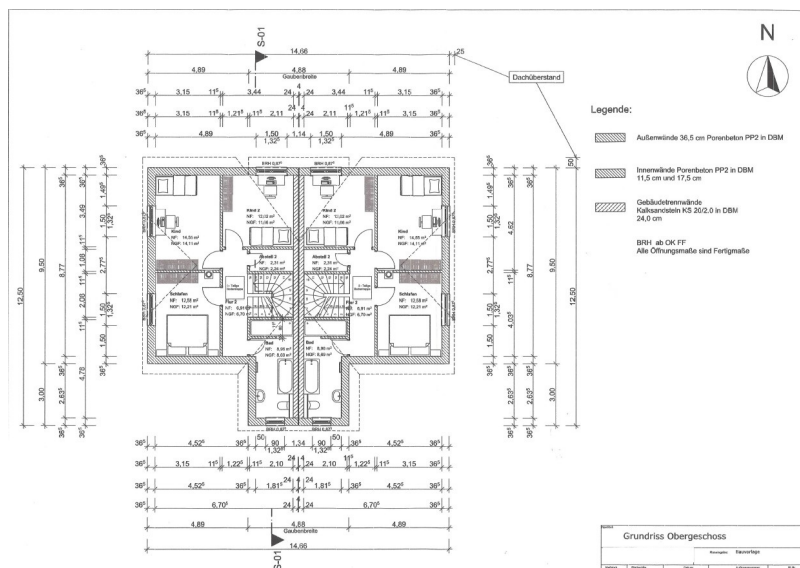
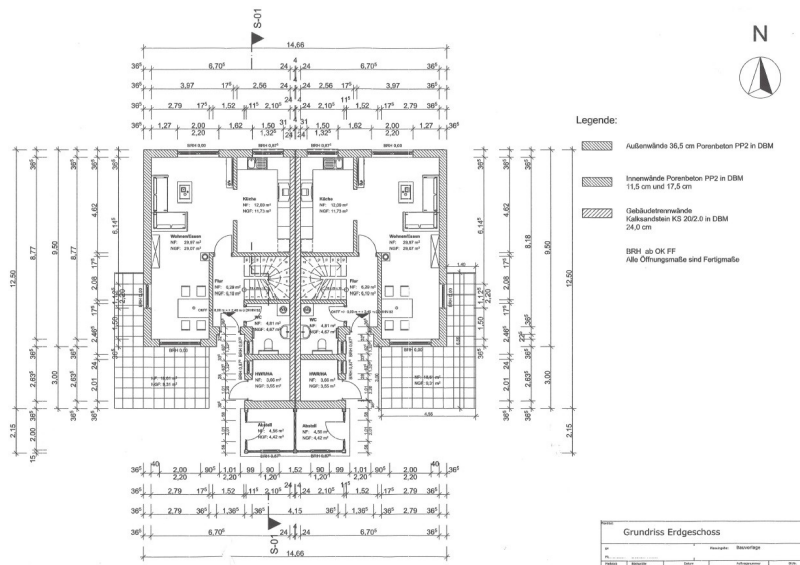
Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

La proprietà



Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

Planimetrie



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: 26466035 - 17489 Greifswald

Una prima impressione

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 m² sowie einem Grundstück von ca. 730 m² 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 Wohnetagen 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 Dremmel 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.

Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 26466035 - 17489 Greifswald

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26466035 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com