

Greifswald

## Kompakte Doppelhaushälfte mit Garage in Stadtrandsiedlung

*Número da propriedade: 25466038*



**PREÇO DE COMPRA: 232.000 EUR • ÁREA: ca. 97,27 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 311 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## **Numa vista geral**

Número da propriedade	25466038	Preço de compra	232.000 EUR
Área	ca. 97,27 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 46 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço
Ano de construção	1935		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	172.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.12.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1935

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## O imóvel



Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## O imóvel



Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## O imóvel



Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## O imóvel



Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## O imóvel

**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 overview for 'IMMOBILIEN 3 Musterstraße 34, Musterstadt'. It includes a map, a bar chart for infrastructure, and a detailed 'Marktpreis' section. The section states: 'Der Preis für diese Immobilie wird basierend auf einer Analyse ähnlicher Immobilien auf 594.594 € geschätzt. Der Preis wird wahrscheinlich zwischen 513.200 € und 666.600 € liegen.' Below this, it says 'Konfidenzwert für die Bewertung: niedrig' with a value of '594.594€'. There are also sections for 'Marktpreisschätzung' and 'Preis / m²'.

**Mit digitalen Tools  
zum maximalen  
Verkaufserfolg.**



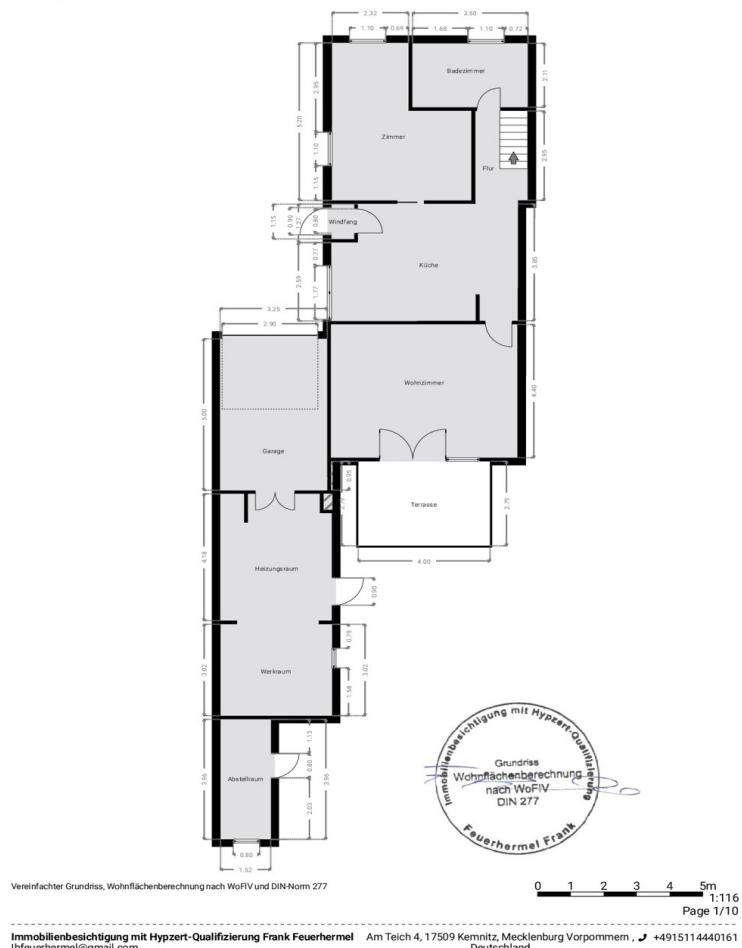
The image shows a woman in a dark suit holding a tablet, presenting a digital marketing dashboard to an elderly couple. The dashboard on the screen displays 'Inserataufrufe' (Impressions) over time, with values fluctuating between 20 and 100. Below this is a section for 'Vermarktungsstatistik' (Marketing statistics) showing '113.705 Impressions', '2.520 Inserataufrufe', '5 Ändernde Ex...', '36 Veränderte Ex...', '11 Gemarkt', '0 Anzahl Gebote', and '60 Höchstgebot'. At the bottom, it says 'Stand per: 27.08.2025 - 14:22 Uhr'. The background shows a park-like setting with trees.

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## Plantas dos pisos

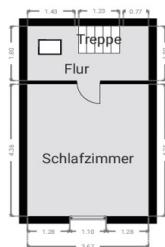
### ▼ Erdgeschoss

RÄUME: 10



## ▼ 1. Stock

RÄUME: 3



Vereinfachter 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

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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

Número da propriedade: 25466038 - 17489 Greifswald

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jan Fehlhaber

---

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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