

Greifswald

Energielasse A+: Neuwertiges Zweifamilienhaus mit Ausbaureserven

Número da propriedade: 26466035



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 248,92 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 731 m²

Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

Numa vista geral

Número da propriedade	26466035
Área	ca. 248,92 m ²
Quartos	8
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	2018
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	950.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 20 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	19.09.2028	Procura final de energia	23.50 kWh/m²a
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

O imóvel



Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

O imóvel



Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

O imóvel



Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

O imóvel



Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

O imóvel



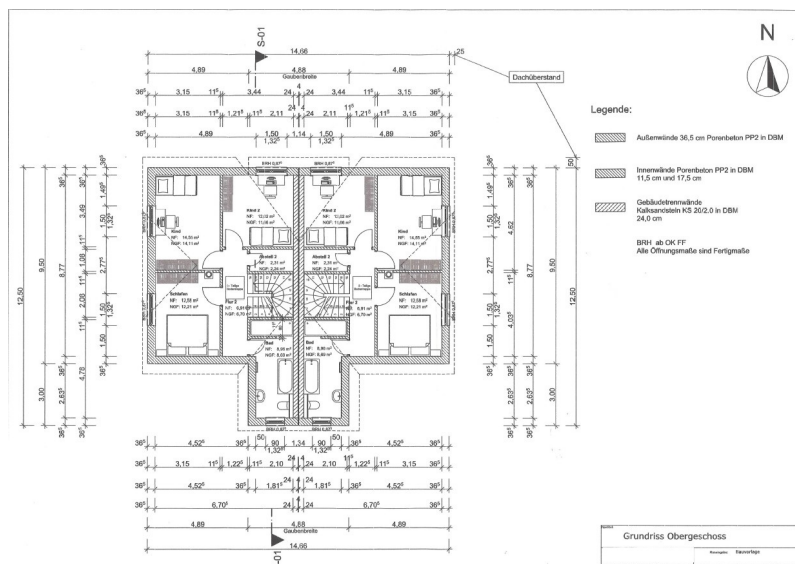
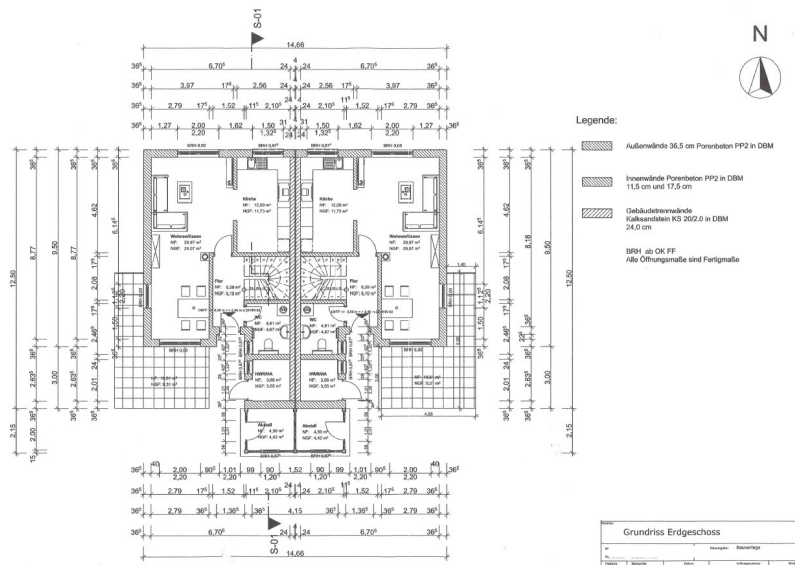
Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

O imóvel



Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

Plantas dos pisos



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: 26466035 - 17489 Greifswald

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26466035 - 17489 Greifswald

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26466035 - 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

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

www.von-poll.com