

Greifswald

Doppelhaushälfte in Stadtrandsiedlung Greifswalds

????????? ??????????: 25466030



???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 126 m² • ?????????: 3 • ??????? ????: 801 m²

??????? ?????????: 25466030 - 17489 Greifswald

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ??? ??????

???????? ??????????	25466030	????? ???????	299.000 EUR
?????????????	ca. 126 m ²	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ????????	???????????????? ??????		
??????????	3		
????????????? ???	1		
?????????????		????? ????????????????	2022
?????????????	1	??????????	?????????
????? ????????????????	1932	?????????????????	
?????? ????????????????	1 x ?????????? ??? ??????????????, 2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????	?????????????????????????? ????????	ca. 60 m ²
		?????????	?????????, ?????????????????? ??????????

???????? ??????????: 25466030 - 17489 Greifswald

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	121.80 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	03.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1932

??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ????????



??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ????????



??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ????????



??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ????????



??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ????????



??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ????????



??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

?? ????????

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.

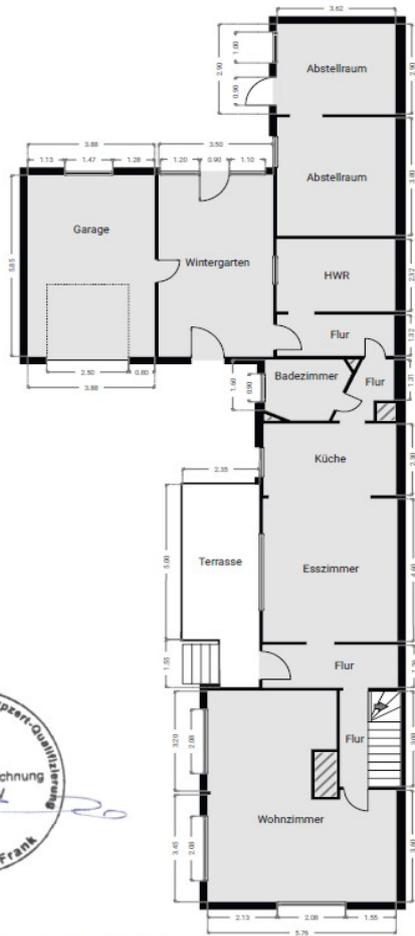
www.von-poll.com

??????? ????????: 25466030 - 17489 Greifswald

???????

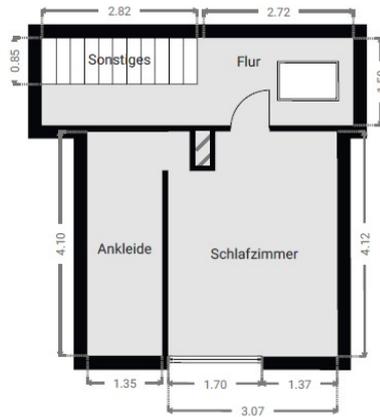
▼ Erdgeschoss

RÄUME: 14



Vereinfachter Grundriss, Wohnflächenberechnung nach WoFlV und DIN-Norm 277





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ?????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ???????: 25466030 - 17489 Greifswald

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine umfassend sanierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1932, die 1979 durch Anbauten erweitert und seit 2015 fortlaufend modernisiert wurde. Die Immobilie bietet rund 126 m² Wohnfläche auf einem großzügigen 801 m² großen Grundstück und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Elektrik (2015), eine neue Gastherme (2020), die Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen vom Haus zur Straße (2022), neue Bodenbeläge (2023) sowie ein modernes Bad (2024).

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein geräumiges Wohnzimmer, das sich bei Bedarf in zwei separate Zimmer unterteilen lässt – ideal für Familien mit zusätzlichem Platzbedarf. Die helle Wohnküche mit neuwertiger Einbauküche bietet ausreichend Raum, um auch als kombinierter Koch- und Wohnbereich genutzt zu werden. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein modernes Duschbad mit Fenster und bodengleicher Dusche, ein Hauswirtschaftsraum sowie mehrere Flurbereiche. Der lichtdurchflutete Wintergarten verbindet das Wohnhaus mit der Garage und eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohn- oder Essbereich – er ist nicht beheizt, bietet jedoch auch in der Übergangszeit angenehmen Raumkomfort.

Im Dachgeschoss befindet sich ein helles Schlafzimmer mit integrierter Ankleide sowie ein kleiner Flur.

Das Grundstück liegt hofseitig in Westausrichtung und grenzt direkt an ein offenes Feld, das einen weiten, unverbauten Blick ins Grüne ermöglicht – ein seltenes Plus für Ruhesuchende. Mehrere Terrassenbereiche laden dazu ein, den Außenbereich zu unterschiedlichen Tageszeiten zu genießen. Für Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport sowie weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das separate Nebengebäude mit ca. 40 m² Nutzfläche, das sich flexibel als Werkstatt, Atelier oder Lagerraum verwenden lässt. Zusätzlich ist das Haupthaus teilweise unterkellert und bietet weiteren Stauraum.

Ein massiv gemauerter Kamin im Wohnzimmer verleiht dem Raum besonderen Charme, wird derzeit jedoch ausschließlich zu Dekorationszwecken genutzt. Rollläden an den Fenstern sorgen für effektiven Sonnen- und Sichtschutz.

??????? ?????????: 25466030 - 17489 Greifswald

????????????????? ??? ???? ?????

- Wintergarten
- Garage, Carport und weitere Außenstellplätze
- Nebengebäude (Massivbauweise, ca. 40m²)
- Rollläden an den Fenstern
- mehrere Terrassen im Außenbereich

??????? ?????????: 25466030 - 17489 Greifswald

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Stadtrandsiedlung von Greifswald. Dieser westlich gelegene Stadtteil zeichnet sich durch eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Stadtzentrum aus. Die Straße ist eine Anliegerstraße mit verkehrsberuhigten Bereichen und wird von Gehwegen gesäumt. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Kindertagesstätte „Sieben Raben“ sowie die Handlungsgärtnerei Wolfgang Perner. Ein Netto-Supermarkt ist ebenfalls in der Nähe. Die Bushaltestelle „Loitzer Landstraße“ ist nur etwa 110 Meter entfernt, und der Hauptbahnhof Greifswald ist in ca. 630 Metern fußläufig erreichbar. Das Stadtzentrum ist nur rund 1,7 km entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen.

??????? ?????????: 25466030 - 17489 Greifswald

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1932.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Das große Wohnzimmer lässt sich bei Bedarf in zwei separate Zimmer aufteilen – ideal für Familien mit zusätzlichem Platzbedarf, z.B. für ein Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Die geräumige Wohnküche bietet zudem ausreichend Fläche, um als kombinierter Koch- und Wohnbereich genutzt zu werden.

