

Greifswald

# Sanierte Doppelhaushälfte in Stadtrandsiedlung Greifswalds

**CODICE OGGETTO: 25466019**



**PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 801 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald**

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

**CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25466019
Superficie netta	ca. 126 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1932
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	121.80 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1932

CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà



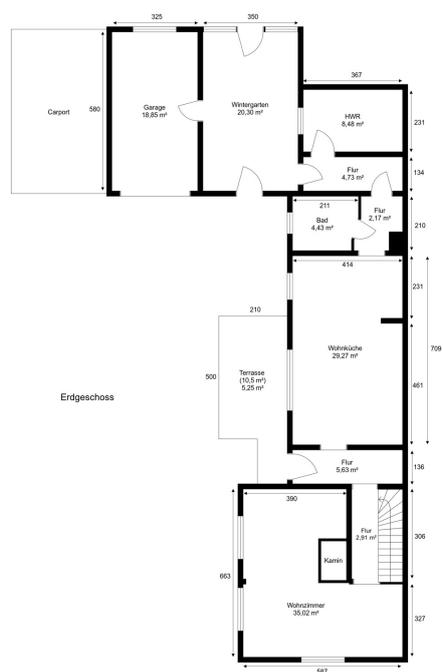
CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà

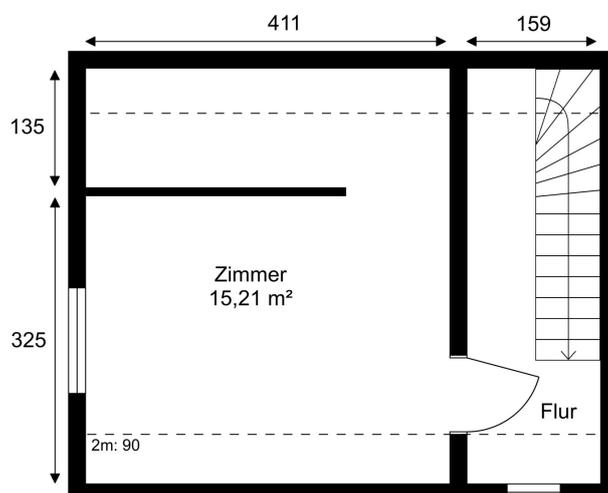


CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald

## La proprietà



Dachgeschoss



**CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald**

## Una prima impressione

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?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen 801?m<sup>2</sup> großen Grundstück und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. 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?m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald**

## Dettagli dei servizi

- Wintergarten
- Garage, Carport und weitere Außenstellplätze
- Nebengebäude (Massivbauweise, ca. 40m<sup>2</sup>)
- Rollläden an den Fenstern
- mehrere Terrassen im Außenbereich

**CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25466019 - 17489 Greifswald**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2035. Endenergieverbrauch beträgt 121.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25466019 - 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](mailto:greifswald@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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