

Greifswald

Energieklasse A+: Neuwertiges Zweifamilienhaus mit Ausbaureserven

Objektnummer: 26466035



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248,92 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 731 m²

Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Auf einen Blick

Objektnummer	26466035
Wohnfläche	ca. 248,92 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	950.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	19.09.2028	Endenergiebedarf	23.50 kWh/m²a
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



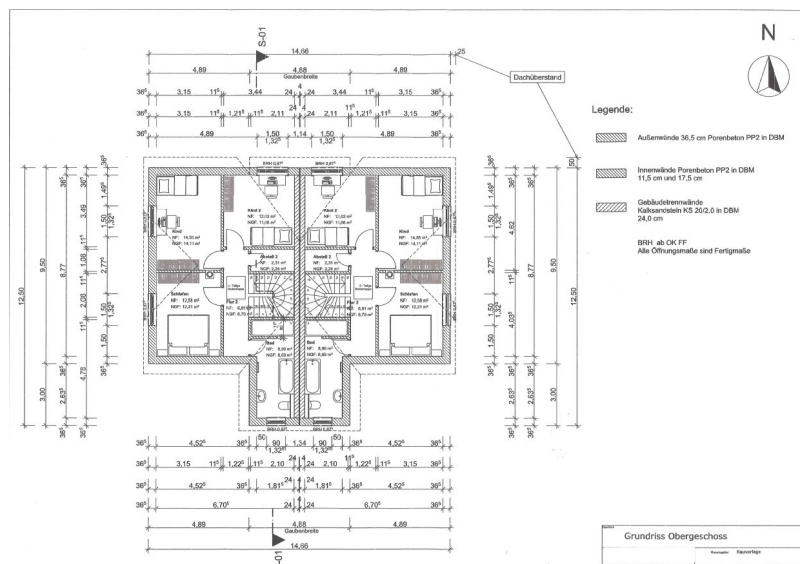
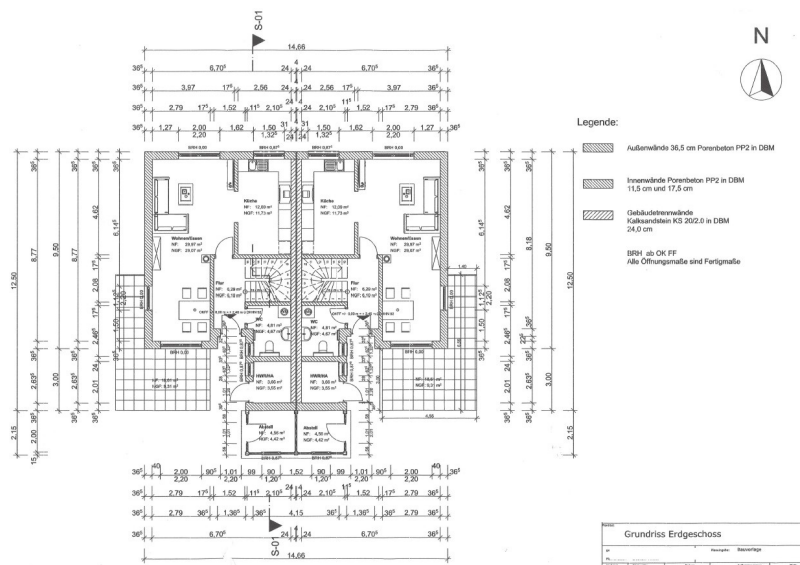
Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Die Immobilie



Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Ein erster Eindruck

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 Drempel 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.

Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26466035 - 17489 Greifswald

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Fehlhaber

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

E-Mail: greifswald@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com