

Greifswald

# Marina-Blick und große Dachterrasse: Maisonette-Wohnung im Holzteichquartier

Objektnummer: 26466032



KAUFPREIS: 530.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald**

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

**Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26466032      |
| Wohnfläche   | ca. 146,65 m² |
| Etage        | 2             |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 1998          |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 530.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Penthouse                                                                             |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                                 |
| Bauweise                      | Holz                                                                                  |
| Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

**Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 120.10 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 04.09.2026     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1998              |



Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie





Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie





Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie





Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit ca. 146,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre besondere Architektur, einen attraktiven Grundriss und einen herrlichen Blick auf die Marina am Holzteichquartier sowie den Ryck. Die im Jahr 1998 in Holzständerbauweise errichtete Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungswünsche.

Das 1. Obergeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohn-, Koch- und Essbereich den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier gelangen Sie auf den Balkon, der einen schönen Blick auf die Marina bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum.

Über eine charakteristische Stahltreppe erreichen Sie das 2. Obergeschoss. Hier befinden sich ein weiterer offener Wohnbereich, ein Schlafzimmer mit Ankleide, ein Badezimmer sowie ein zusätzlicher Abstellraum. Von dieser Ebene führt eine weitere Stahltreppe auf die großzügige Dachterrasse mit ca. 59 m<sup>2</sup> Grundfläche. Sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und einen beeindruckenden Ausblick auf den Ryck und die Marina.

Besonders hervorzuheben ist der zweigeschossige Wohnbereich mit großer Fensterfront und offenem Luftraum über dem Essbereich bis unter das Dach. Die offene Gestaltung sorgt für ein außergewöhnliches Raumgefühl, viel Tageslicht und attraktive Blickachsen innerhalb der Wohnung.

Die beiden Tageslichtbäder sind modern ausgestattet – eines verfügt über eine Badewanne, das andere über eine Dusche. Die Einbauküche kann nach Absprache mit dem Verkäufer übernommen werden.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig wurden laufend Modernisierungen vorgenommen, um einen guten technischen Standard zu erhalten. So wurden 2012 die Fenster erneuert und die Fassade modernisiert. Die Hausanschlüsse wurden 2020 erneuert, der Warmwasserspeicher im Jahr 2025 ausgetauscht.

Mit ihrer außergewöhnlichen Architektur, den großzügigen Außenflächen und dem unverbaubaren Blick auf den Ryck und die Marina verbindet diese Wohnung urbanes Wohnen mit maritimem Flair und bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

**Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald**

## **Ausstattung und Details**

- Balkon und Dachterrasse mit Blick auf Ryck und Marina am Holzteichquartier
- Maisonette-Wohnung
- 1 Wannenbad, 1 Duschbad
- Große Fensterfront im 2 geschossigen Wohnbereich
- Einbauküche (kann nach Absprache vom Verkäufer übernommen werden)

**Objektnummer: 26466032 - 17489 Greifswald**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Greifswalds und verbindet urbanes Wohnen mit maritimem Flair auf besondere Weise. Direkt am Ryck und in unmittelbarer Nähe zur Marina gelegen, genießen Sie hier ein außergewöhnliches Wohnumfeld mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Besonders beeindruckend sind die weitläufigen Ausblicke auf das Wasser, die Marina und die vorbeiziehenden Boote. Die direkte Nähe zum Ryck schafft eine einzigartige Atmosphäre, die jeden Tag ein Stück Urlaubsgefühl vermittelt.

Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen in die Greifswalder Innenstadt. Die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist bequem fußläufig erreichbar. Auch der Museumshafen, die Universität sowie zahlreiche Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen befinden sich in angenehmer Entfernung.

Die Kombination aus Wasserlage, traumhaftem Ausblick und innenstadtnaher Lage macht diesen Wohnstandort zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und das maritime Lebensgefühl Greifswalds in vollen Zügen genießen möchten.



**Objektnummer: 26466032 - 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](mailto:greifswald@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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