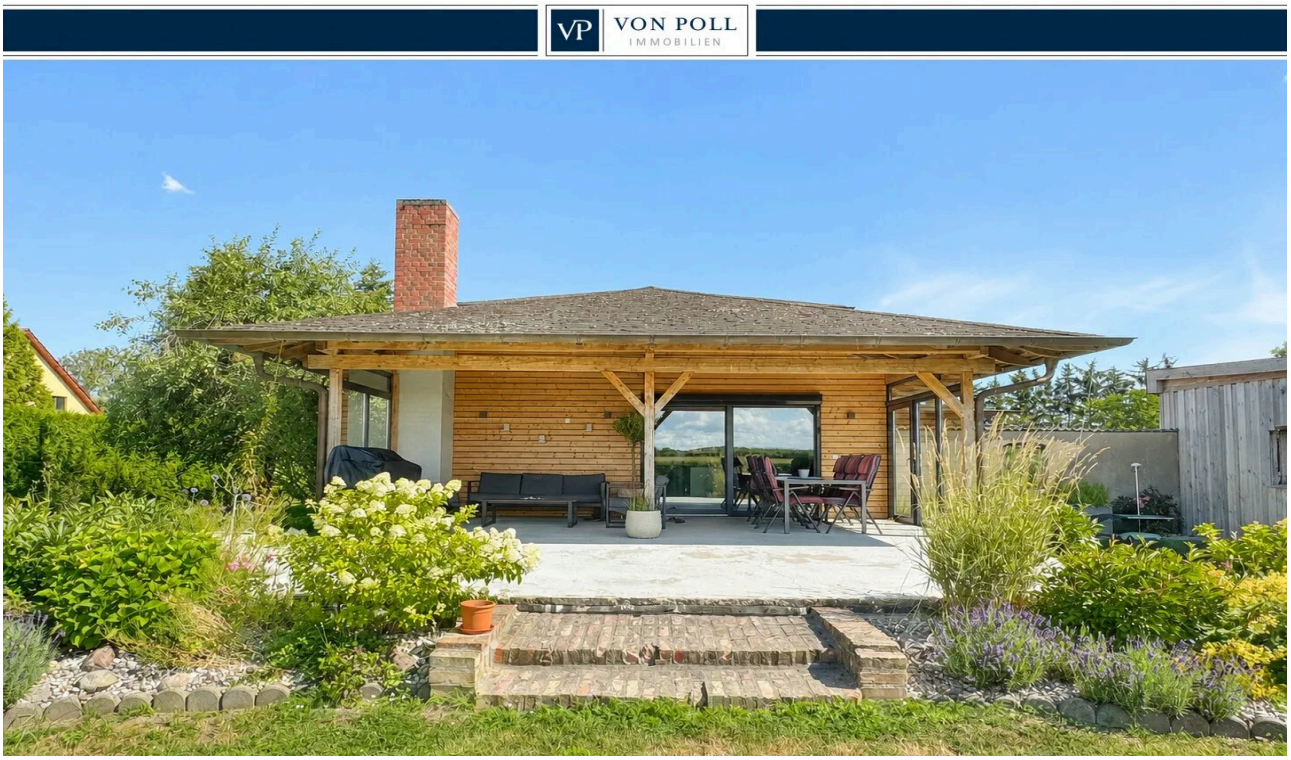
Hinrichshagen

Viel Platz, Pool und zwei Wohneinheiten – Modernisiertes Zuhause bei Greifswald

Objektnummer: 26466045



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277.08 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2813 m^2

Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

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

Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Auf einen Blick

Objektnummer	26466045
Wohnfläche	ca. 277.08 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Baujahr	1928

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergie-verbrauch	99 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Die Immobilie





Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Die Immobilie





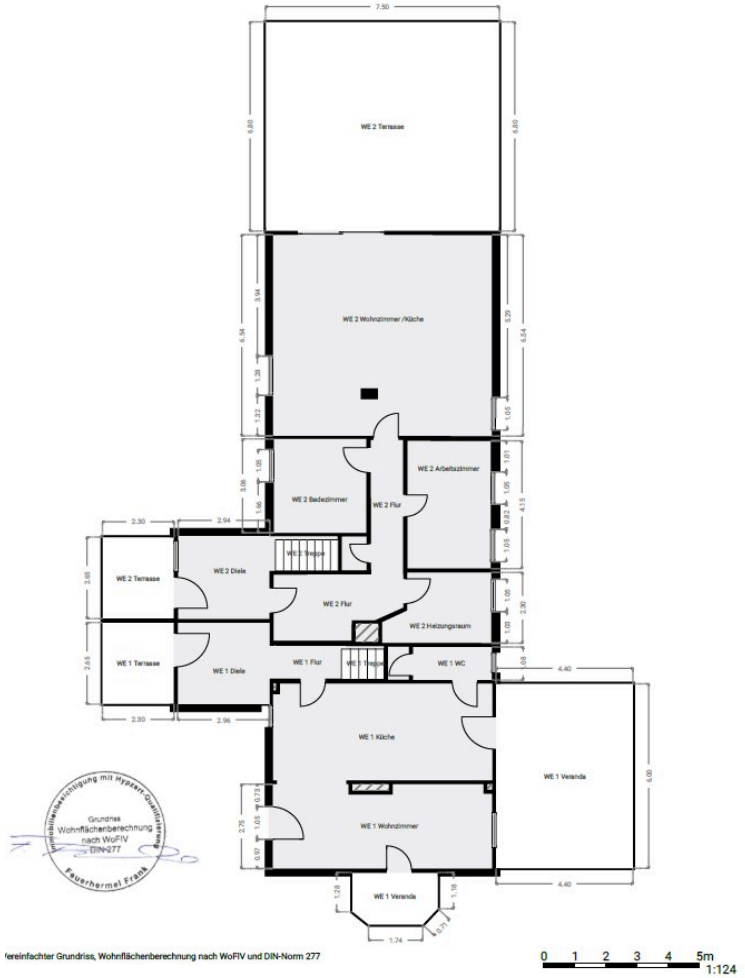
Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

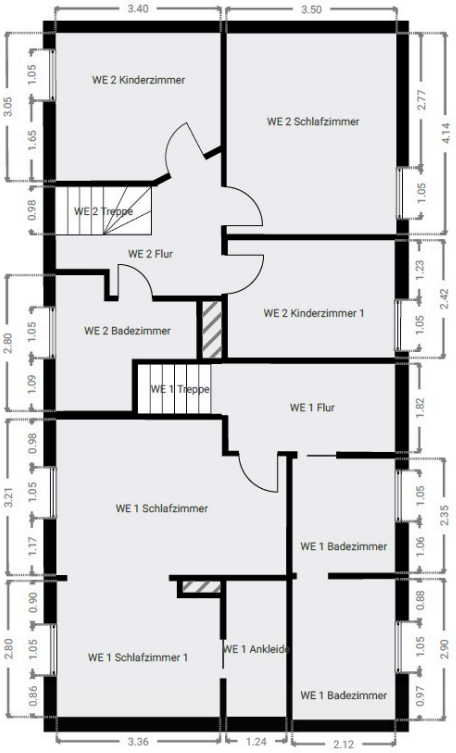
Die Immobilie



Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

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: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnlich großes Grundstück von ca. 2.813 m². Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 277,08 m² eignet sich die Immobilie ideal für Mehrgenerationenwohnen, zwei Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das ursprünglich 1928 errichtete Haus wurde kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Zuletzt wurde im Jahr 2025 ein Großteil der Fenster durch moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt.

Die straßenseitige Wohneinheit überzeugt mit einem gemütlichen Wohnbereich inklusive Kamin, großzügiger Küche mit Essbereich, einem lichtdurchfluteten Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse sowie einem Gäste-WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer mit historischem Kachelofen und Ankleide sowie ein modernes Vollbad.

Die hofseitige Wohneinheit wurde 2013 umfassend modernisiert und bildet mit ihrem offenen Wohn-, Koch- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Freiliegende Holzbalken, ein Kaminofen und der direkte Zugang zur großen, teilweise überdachten Südterrasse mit herrlichem Feldblick schaffen eine besondere Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch insgesamt vier weitere Wohn- bzw. Schlafzimmer und zwei Bäder, wobei eines bereits für den Einbau einer Dusche vorbereitet ist.

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Eingänge und jeweils eine eigene Gastherme. Die vorhandenen Einbauküchen können nach Absprache übernommen werden.

Ein echtes Highlight ist das liebevoll angelegte Grundstück. Der uneinsehbare Pool mit Holzdeck und Außendusche sorgt für Urlaubsgefühl im eigenen Garten. Mehrere Terrassen, eine modernisierte ehemalige Scheune sowie zahlreiche Rückzugsorte bieten viel Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein. Die große Südterrasse mit freiem Blick über die Felder macht deutlich, was diese Immobilie so besonders macht: Ruhe, Weite und ein Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurden unter anderem die Bäder, die Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen, der Bodenaufbau sowie die Innentüren erneuert. Zwei moderne Gasthermen aus den Jahren 2013 und 2023 runden das stimmige Gesamtbild ab.

Diese Immobilie verbindet großzügige Wohnflächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen außergewöhnlichen Außenbereich zu einem seltenen Gesamtpaket. Ein Zuhause, das sowohl im Alltag als auch in der Freizeit höchsten Wohnkomfort bietet und vielfältige Möglichkeiten für die Zukunft eröffnet.

Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Ausstattung und Details

- Laufend modernisiert, u.a. Großteil der Fenster 2025 (Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung)
- Zwei separate Gasheizungen (Baujahre 2013 und 2023)
- Wintergarten mit angrenzender Terrasse, weitere große tlw. überdachte Terrasse
- 2x Kamin und historischer Kachelofen
- Uneinsehbarer Pool mit Holzdeck und Außendusche
- Modernisierte Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zwei moderne Einbauküchen (Übernahme nach Absprache)
- 3 Bäder und 1 Gäste-WC
- Liebevoll angelegtes Grundstück mit mehreren Terrassenbereichen

Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hinrichshagen, einer gefragten Wohngemeinde im direkten Speckgürtel von Greifswald. Die Lage verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorteilen der unmittelbaren Nähe zur Universitäts- und Hansestadt.

Greifswald ist sowohl mit dem Auto als auch über einen gut ausgebauten Radweg schnell erreichbar. Dadurch lassen sich die Innenstadt, die Universität, das Universitätsklinikum sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen bequem erreichen – auch ohne Auto.

Hinrichshagen selbst überzeugt durch seine familienfreundliche und entspannte Atmosphäre. Umgeben von Wiesen und Feldern bietet die Umgebung viel Raum für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an die Bundesstraße B109 sowie an das regionale Verkehrsnetz.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, einer ruhigen Nachbarschaft und der unmittelbaren Nähe zu Greifswald macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge des Landlebens mit kurzen Wegen in die Stadt verbinden möchten.

Objektnummer: 26466045 - 17498 Hinrichshagen

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