Greifswald

Viel Platz für neue Ideen: Geräumiges Reihenhaus mit Garten in Greifswald

Objektnummer: 26466068



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.14 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 218 m²

Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

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

Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

Auf einen Blick

Objektnummer	26466068
Wohnfläche	ca. 153.14 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	74.11 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.01.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

Die Immobilie





Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

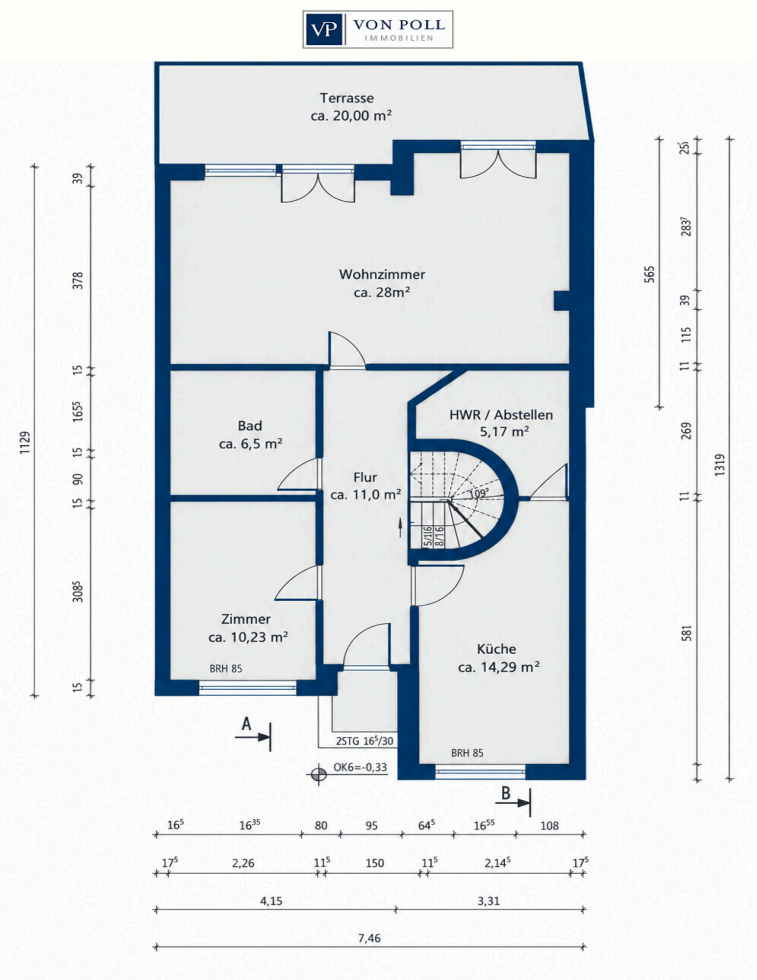
Die Immobilie





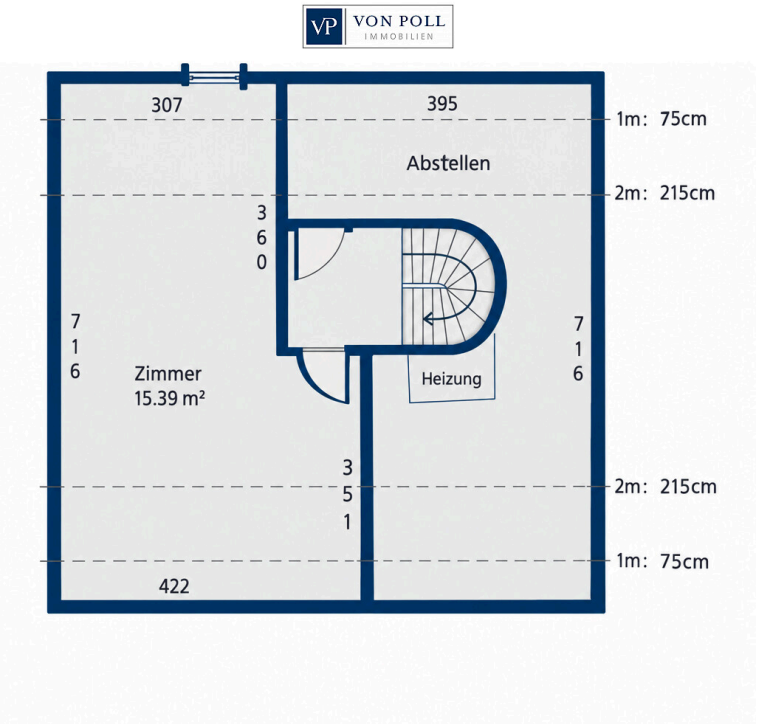
Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
UNTERSUCHUNG 1
14.83 m²
UNTERSUCHUNG 2
11.46 m²
PATIENTEN-WC
2.42 m²
VORRAUM
2.71 m²
PERS.-WC
1.35 m²
FLUR
11.53 m²
I OLATION
5. 7 m²
WARTEN
10.23 m²
ANMELDUNG
14.29 m²
HOLZ-GLAS-KONSTRUKTION
BRH .85
2STG. 16.5/30
OKG=-0.15
OKG=±0.00
OKG=-0.33
OKG= 1 0
A
B
11.29
13.79
5.65
6.15
7


VON POLL IMMOBILIEN
9.76
1.115
2.27
39
2.175
1.75
3.81
1.03
86
1.13
1.15
B
A
1.61
Zimmer
18.90 m²
Ankleide
5.90 m²
88°
2.01
Flur
4.02 m²
Bad
5.36 m²
63°
2.01
76
2.01
76
2.01
Zimmer
13,47 m²
Zimmer
18.64 m²
39
4.74
1.15
2.01
1.15
2.88
39
3.13
13.79
39
2.76
1.15
2.51
1.15
5.04
39
11.29
62⁵
2.13⁵
30⁵
76
4.06⁵
39
2.71
39
66⁵
1.15
3.19⁵
1.75
39
3.80
1.15
3.19⁵
1.75



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: 26466068 - 17493 Greifswald

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenhaus aus dem Baujahr 1994 bietet mit rund 153 m² Gesamtfläche, einer großzügigen Raumaufteilung und einem geschützten Garten viel Potenzial für die Verwirklichung eigener Wohnideen. Die Immobilie wurde bislang vollständig gewerblich als Arztpraxis genutzt und bietet nun die interessante Möglichkeit, durch entsprechende Umbaumaßnahmen ein individuelles Zuhause zu schaffen.

Insbesondere das Erdgeschoss erfordert für eine zukünftige Wohnnutzung eine umfangreiche Umgestaltung. Die bisherige Aufteilung mit mehreren Praxisräumen müsste weitgehend verändert und die technische Ausstattung entsprechend angepasst werden. Ein bereits erarbeiteter Planungsvorschlag zeigt, wie hier ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, eine separate Küche sowie weitere funktionale Räume entstehen könnten. Die zahlreichen Fenster und vorhandenen Rollläden ergänzen die Ausstattung.

Im Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene und helle Räume zur Verfügung, die sich zukünftig beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Hier sind lediglich kleinere Anpassungen erforderlich. Ein Badezimmer mit Badewanne ist bereits vorhanden. Über eine massive, gewendelte Treppe mit Holzbelag gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich ein weiteres großzügiges Zimmer sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Der rückwärtige Garten ist kompakt, bietet durch seine eingewachsene Bepflanzung aber einen angenehmen und geschützten Rückzugsort. Die Terrasse schafft ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und entspannte Stunden im Freien. Gleichzeitig bleibt der Pflegeaufwand überschaubar.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2020 modernisiert. Insgesamt bietet die Immobilie eine interessante Grundlage, um mit entsprechenden Investitionen ein großzügiges Wohnhaus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Für die Umgestaltung des Erdgeschosses liegt bereits eine erste unverbindliche Kosteneinschätzung eines Fachunternehmens vor. Zudem wurden erste Planungsideen für eine zukünftige Wohnnutzung erarbeitet. Auch mögliche Förderprogramme im Zusammenhang mit der Umwandlung gewerblich genutzter Flächen in Wohnraum können geprüft werden. Gerne unterstützen wir Interessenten bei der weiteren Orientierung und stellen die vorhandenen Informationen zur Verfügung.

Die Immobilie wird im derzeitigen Zustand verkauft. Eine Nutzungsänderung sowie die erforderlichen Umbauarbeiten sind vom Käufer eigenständig zu prüfen und umzusetzen. Die dargestellten Grundrissvarianten dienen ausschließlich der

Veranschaulichung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die das Potenzial dieser Immobilie erkennen und mit eigenen Ideen ein individuelles Zuhause in Greifswald schaffen möchten.

Objektnummer: 26466068 - 17493 Greifswald

Alles zum Standort

Das Reihenhaus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Greifswalder Ostseeviertel. Die Umgebung ist überwiegend durch Reihen- und Einfamilienhäuser geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.
Die Infrastruktur ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die historische Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés sowie die Universität und das Universitätsklinikum sind gut erreichbar.
Die Nähe zur Ostsee und zum Greifswalder Bodden sorgt für einen hohen Freizeitwert. Das Fischerdorf Wieck, das Strandbad Eldena sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.
Die Lage verbindet somit ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und den Vorzügen der Universitäts- und Hansestadt Greifswald.

Objektnummer: 26466068 - 17493 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