

Greifswald

# Gepflegte Eigentumswohnung in der Fleischervorstadt der Hansestadt Greifswald

Objektnummer: 24311061



KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

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

Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 24311061              |
| Wohnfläche   | ca. 54 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 2                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1915                  |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 130.000 EUR   |
| Wohnung                    | Etagenwohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1995  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon   |

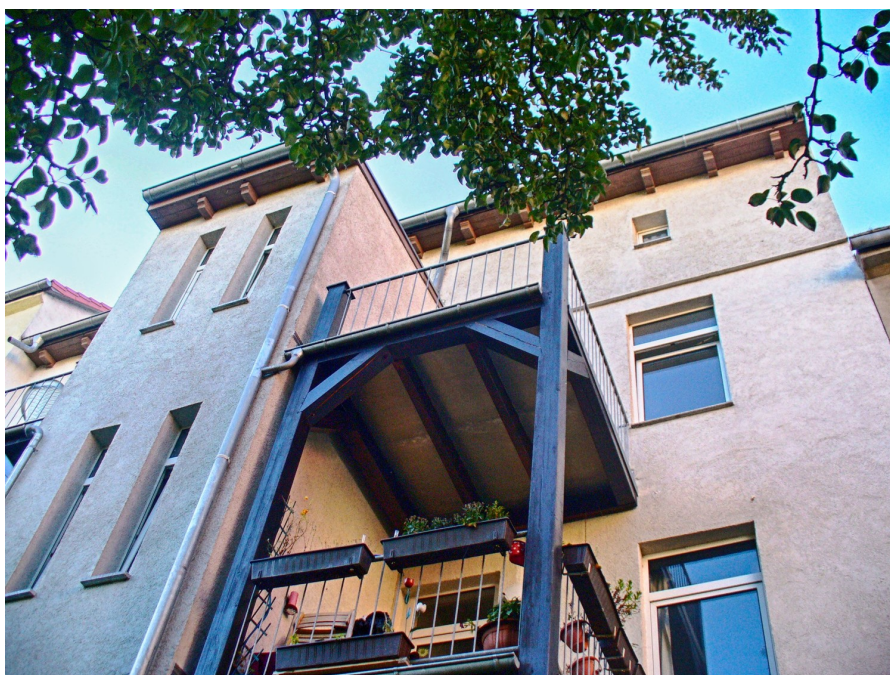
Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                   |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 106.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 09.11.2027     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1995                        |

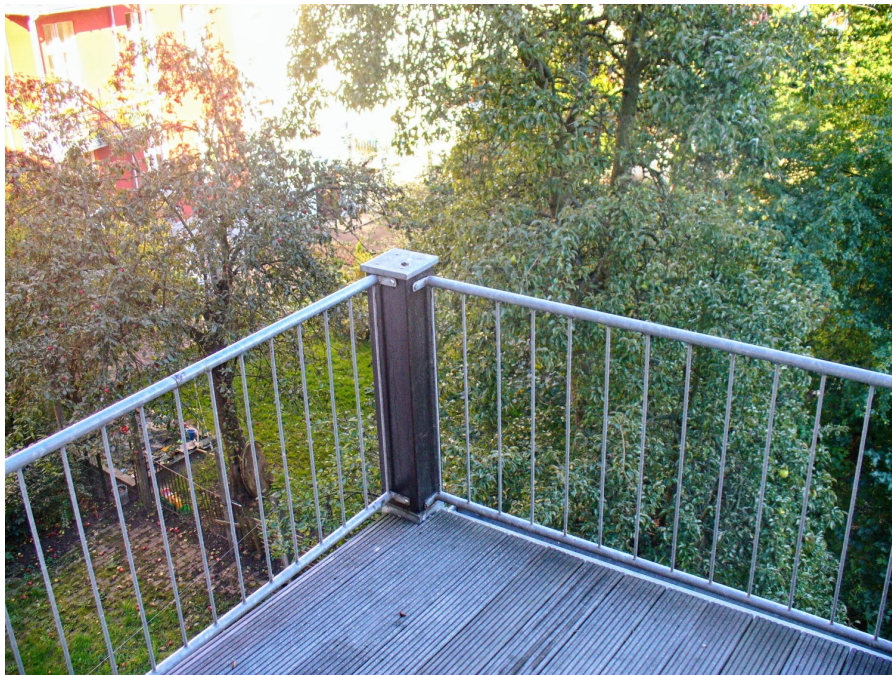
Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Die Immobilie



Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

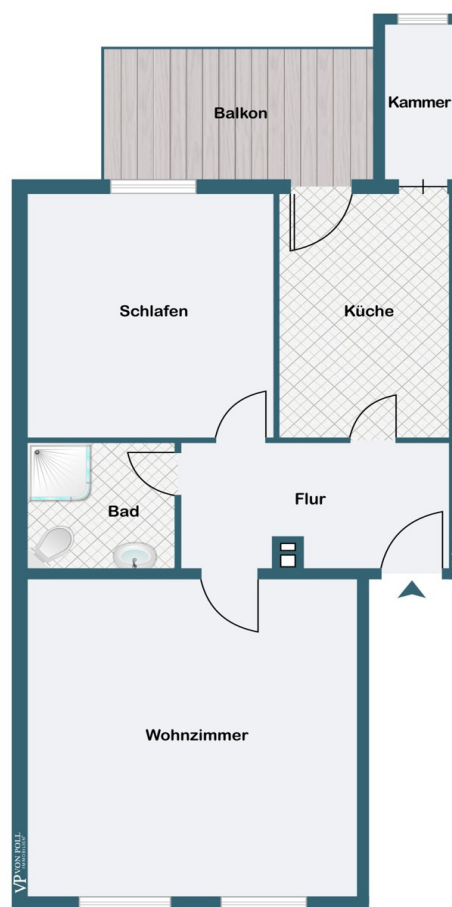
## Die Immobilie





Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Grundrisse



2. Obergeschoss, Wohnung 5

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: 24311061 - 17489 Greifswald

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Altbauwohnung aus dem Jahr 1915 bietet eine Wohnfläche von ca. 54 m<sup>2</sup> und liegt im zweiten Obergeschoss eines stilvollen Mehrfamilienhauses. Das gesamte Gebäude wurde ca. 1995 umfassend kernsaniert. Die 2-Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch ihre funktionale Grundrissgestaltung und dem typischen Altbaucharme mit einer überdurchschnittlichen Deckenhöhe aus und stellt eine optimale Kapitalanlage dar. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Balkonzugang sowie Zugang zu einem Abstellraum mit Fenster und ein Badezimmer. Der Balkon ist nach Osten ausgerichtet und eignet sich ideal für ein Frühstück bei Sonnenaufgang. Das Badezimmer ist gepflegt und bietet eine praktische Dusche. Gerade in eher kleineren Wohnungen ist der Abstellraum eine echte Bereicherung. Der Bodenbelag variiert zwischen gemütlichem Teppich in den Wohn- und Schlafbereichen sowie Fliesen in der Küche und im Badezimmer, was der räumlichen Trennung und Nutzung der jeweiligen Bereiche entgegenkommt. Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Blick ins Grüne, der zum Entspannen einlädt. Die Wohnung verfügt zudem über ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum, was zusätzlichen Stauraum bietet. Im gemeinschaftlichen Waschkraum im Keller steht ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung, was den Alltag erleichtert und Platz in der Wohnung einspart. Der Wohnkomfort wird durch ein gepflegtes Gartenareal im Innenhof ergänzt, das allen Bewohnern offensteht. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt an der Straße und bieten ausreichend Stellflächen für Pkw. Die Zentralheizung der Immobilie sorgt für eine gleichmäßige und zuverlässige Wärmeverteilung in allen Räumen, während die einfache Ausstattung dem Mieter Gestaltungsspielraum lässt. Hinsichtlich der Vermietung ist die Wohnung bereits lukrativ: Die jährliche Netto-Kaltmiete beträgt 5.400 €. Das Hausgeld beläuft sich auf ca. 2.640 € pro Jahr, wovon etwa 1.627 € auf den Mieter umlagefähig sind. Diese Wohnung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die den besonderen Charme eines Altbaus zu schätzen wissen und ein Zuhause mit Geschichte suchen. Durch die zentrale Lage sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten bequem erreichbar. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen, um sich selbst ein Bild von dieser attraktiven Kapitalanlage zu machen.

Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Ausstattung und Details

Besondere Merkmale der Wohnung:

- Balkon mit Blick ins Grüne
- funktionale Grundrissgestaltung
- Altbaucharme mit überdurchschnittlicher Deckenhöhe
- öffentliche Parkmöglichkeiten an der Straße
- Badezimmer mit Dusche
- Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum
- gemeinschaftlicher Wasorraum mit Waschmaschinenanschluss im Keller
- idyllischer Garten auf dem Hof
- sehr gepflegte Wohnung
- Teppichboden in den Zimmern, Fliesen in Bad und Küche
- Kernsanierung 1995 vom gesamten Gebäude
- Küche gehört dem Eigentümer

Wichtige Vermietungszahlen:

- 5.400€ Netto-Kaltmiete im Jahr
- ca. 2.640€ Hausgeld im Jahr
- davon ca. 1.627€ umlagefähig an den Mieter

Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Alles zum Standort

Greifswald ist die Kreisstadt des Landkreises Vorpommern-Greifswald im Nordosten von Mecklenburg-Vorpommern. Die Universitäts- und Hansestadt liegt an dem in die Ostsee mündenden Fluss Ryck am Greifswalder Bodden zwischen den Inseln Rügen und Usedom. Greifswald ist eine begehrte Hansestadt mit vielen geschichtsträchtigen Altbauten und wirtschaftlichen Einrichtungen. Ein Grund für steigende Einwohnerzahlen ist die Universität mit Ihren vielen Studienangeboten. Auch bekannt ist die Stadt durch Ihr Universitätsklinikum und dessen guter Ruf. Ebenfalls finden Technologieunternehmen Ihren Weg nach Greifswald und bauen somit die Stadt weiter aus. Größere Städte im Umkreis von Greifswald sind Stralsund, Grimmen, Neubrandenburg.

Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 106.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24311061 - 17489 Greifswald

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Raik Loßau

---

Am Fischmarkt 7c Stralsund  
E-Mail: [stralsund@von-poll.com](mailto:stralsund@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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