

Griebenow

# Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in Griebenow

???????? ??: 25466023



???? ??: 469.000 EUR • ??: ca. 252,11 m<sup>2</sup> • ??: 9 • ??: 804 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25466023 - 18516 Griebenow

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25466023 - 18516 Griebenow

?? ??? ??????

|                    |                           |                    |                       |
|--------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25466023                  | ????? ???????      | 469.000 EUR           |
| ???????????        | ca. 252,11 m <sup>2</sup> | ???????????        | Käuferprovision       |
| ?????????          | 9                         |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 7                         |                    | MwSt.) des            |
| ??????????         |                           |                    | beurkundeten          |
|                    |                           |                    | Kaufpreises           |
| ?????????          | 3                         | ?????????          | ???????               |
| ????? ???????????? | 1995/2001                 | ???????????        |                       |
| ????? ???????????? | 1 x ????????? ???         | ?????????????????? | ca. 80 m <sup>2</sup> |
|                    | ?????????????, 2 x        | ??????             |                       |
|                    | ????????????? ??????      | ???????            | ?????,                |
|                    | ?????????????, 2 x        |                    | ????????????????      |
|                    | ???????                   |                    | ?????????             |

????????? ???? ?????

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

??????? ???????: 25466023 - 18516 Griebenow

?? ????????



??????? ???????: 25466023 - 18516 Griebenow

?? ????????



??????? ???????: 25466023 - 18516 Griebenow

?? ????????



??????? ???????? : 25466023 - 18516 Griebenow

?? ????????



??????? ???????: 25466023 - 18516 Griebenow

?? ????????



??????? ???????: 25466023 - 18516 Griebenow

?? ????????



???????? ??: 25466023 - 18516 Griebenow

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

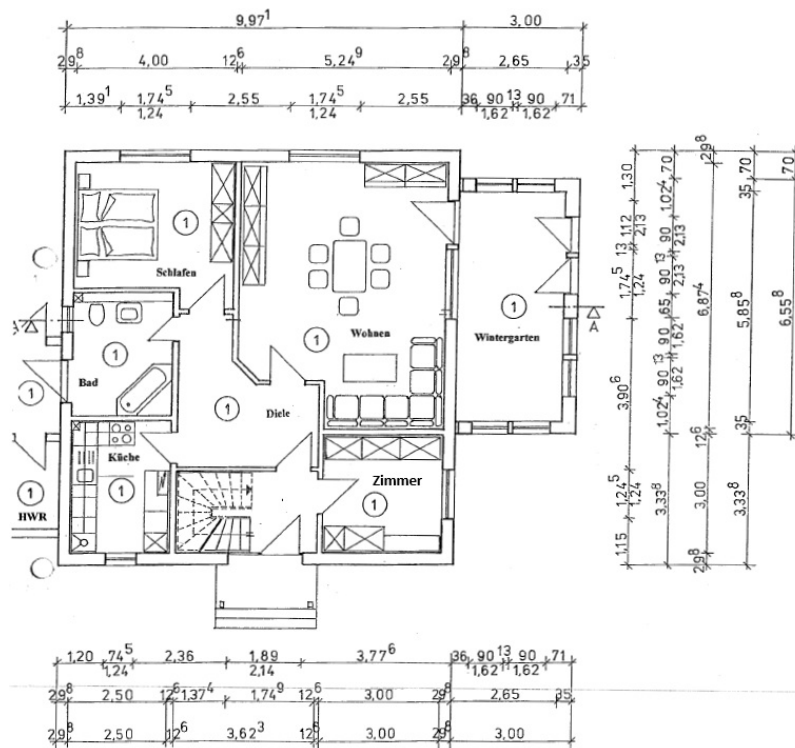
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

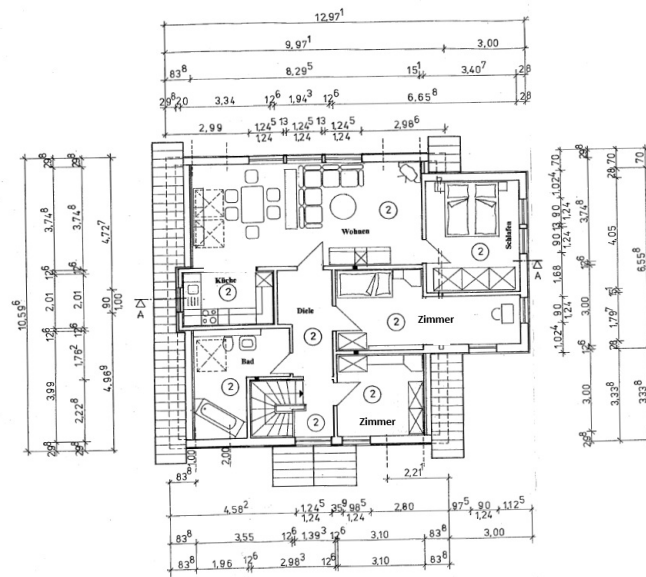
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

??????? ???????? : 25466023 - 18516 Griebenow

???????

**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**  
M 1:100



??????? ???????: 25466023 - 18516 Griebenow

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 252,11m<sup>2</sup> auf einem ca. 804m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie liegt hofseitig direkt an einem kleinen See und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Haus wurde 1995 in Massivbauweise errichtet und 2001 um einen Anbau im Obergeschoss sowie einen lichtdurchfluteten Wintergarten erweitert. Ebenfalls im Jahr 2001 entstand ein massives Nebengebäude mit zwei Garagen, drei weiteren Räumen und einem Duschbad – ideal nutzbar als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereich.

Das Haupthaus ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt:

Erdgeschoss: Großes Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, zwei weitere Zimmer, Küche, Duschbad und Flur.

Obergeschoss: Großes Wohnzimmer mit offener Küche (inkl. Einbauküche), drei weitere Zimmer, Wannenbad mit Fenster sowie Flur.

Derzeit wird die Immobilie als Einfamilienhaus genutzt. Aufgrund der Raumaufteilung und Ausstattung ist jedoch auch eine Nutzung als klassisches Zweifamilienhaus problemlos möglich.

Ein besonderer Pluspunkt ist die im Jahr 2022 erneuerte Gasheizung. Zusätzlich sorgen zwei Kaminöfen für eine angenehme Atmosphäre an kühlen Tagen. Teilweise ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Zwischen dem Haupthaus und dem Nebengebäude befindet sich ein großzügiger Hauswirtschaftsraum, der sich beispielsweise auch zur Einrichtung einer Sauna anbietet.

Der ganzjährig nutzbare Wintergarten bietet einen schönen Blick in den Garten und lädt zum Verweilen ein. Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet und macht das Haus auch technisch zukunftssicher. Die Fenster sind überwiegend mit mechanischen Rollläden ausgestattet.

Das liebevoll angelegte Grundstück beherbergt außerdem ein Gartenhaus mit mehreren Räumen und überdachter Terrasse sowie ein weiteres kleines Gartenhaus mit Terrasse – beide mit direktem Blick auf den angrenzenden See.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder einfach großzügiges Wohnen mit viel Freiraum – dieses Haus bietet eine Vielzahl an Optionen.

??????? ?????????: 25466023 - 18516 Griebenow

???????????????? ???? ?????????

- Glasfaser-Anschluss
- teilweise Fußbodenheizung
- 2 Kaminöfen
- Nutzung angrenzendes Grundstück mit See
- Doppelgarage und Carport
- 2 Gartenhäuser

??????? ?????????: 25466023 - 18516 Griebenow

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich am ruhigen Ortsrand von Griebenow, einem idyllischen Ortsteil der Gemeinde Süderholz in Mecklenburg-Vorpommern. Die ländliche Umgebung bietet viel Ruhe und Natur, während die Nähe zur Hansestadt Greifswald (ca. 10 km) eine gute Anbindung an städtische Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen gewährleistet. Die Autobahn A20 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt für eine schnelle Verbindung zum Fernverkehr. Griebenow ist zudem bekannt für sein barockes Schloss und die historische Parkanlage – ein charmantes Umfeld für naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit.

??????? ?????????: 25466023 - 18516 Griebenow

?????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 87.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Das Objekt wird derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Die Aufteilung und Ausstattung ermöglichen eine Nutzung als Zweifamilienhaus.

??????? ?????????: 25466023 - 18516 Griebenow

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Jan Fehlhaber

---

Schuhhagen 22, 17489 Greifswald

Tel.: +49 3834 - 85 59 555

E-Mail: [greifswald@von-poll.com](mailto:greifswald@von-poll.com)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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