

Dr. Lehner Immobilien NB – Das Besondere Wohn- und Geschäftshaus 1/2 Std. von Greifswald

17489 Greifswald, Haus zum Kauf

Objekt ID: JA342



Wohnfläche ca.: **300 m²** - Zimmer: **14** - Kaufpreis: **490.000 EUR**



Dr. Lehner Immobilien NB – Das Besondere Wohn- und Geschäftshaus 1/2 Std. von Greifswald

Objekt ID	JA342
Objektyp	Haus
Adresse	17489 Greifswald
Wohnfläche ca.	300 m ²
Nutzfläche ca.	175 m ²
Grundstück ca.	1.745 m ²
Zimmer	14
Badezimmer	3
Separate WC	3
Balkone	3
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1937
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	9
Stellplätze	3 Stellplätze
Garagen	3 Stellplätze
Carports	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gewerblich nutzbar, Kabel-/Sat-TV, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % des Gesamtkaufpreises inkl. MwSt.
Kaufpreis	490.000 EUR



Objektbeschreibung

Der solide unterkellerte Massivbau hat zur Straßenseite zwei flügelartig vorgelagerte Vorbauten, die in das steile Dach eingebunden sind. Sie markieren die Hauseingänge, linksseitig den des Wohnteiles, rechtsseitig den einer Arztpraxis. Die Arztpraxis ist bis 31.12.2031 vermietet. Das Haus wirkt recht hoch, weil das Dachgeschoss durch eine gebäudebreite Gaube unterbrochen wird. Damit ist der Dachgeschossausbau optimal belichtet. Zu beiden Giebelseiten ragt je eine Esse über den First empor. Diese Hausansichten vermitteln eine Mischung aus Moderne und Heimatstil. Im Jahr 1995 wurde an den rechten Hausteil ein massiver Winkelbau angebaut, der die Hausansicht zur Gartenseite elegant auflockert. In diesem Anbau befindet sich im Erdgeschoss die bereits genannte Arztpraxis mit separatem Eingang und der zugeordneten Nutzung des halben Kellers des Vorderhauses. Die Praxis ist rollstuhlfahrgerecht errichtet. Über der Praxis befinden sich im ausgebauten Dachgeschoss ausgehend von einer hohen Galerie drei angeordnete Wohnräume, ein Abstellraum, ein Bad und 3 Balkone. Den Wohnhausteil betritt man über den straßenseitigen Hauseingang. Hier ist eine neue Freitreppe aus Granit hergestellt. Der Hauseingang ist durch eine ausladende Traufe geschützt. Der Vorflur öffnet sich zu einer zweiflügligen Treppenanlage. Auch in das Kellergeschoss führen beidseitig Treppenläufe. Ein besonders großzügiger Eindruck wird dadurch vermittelt. Das Erdgeschoss des Wohnteiles wird durch das große Wohnzimmer, die daran angelagerte offene Küche und ein separates WC gebildet. Hier ist Fußbodenheizung installiert. Im Wechsel sind hochwertige polierte Fliesenfußböden oder Teppichbeläge vorhanden. Im Kellergeschoss sind neben diversen Abstell- und Nebenräumen noch ein Gästezimmer und ein hochwertiges Bad vorhanden. Im Obergeschoss mit dem erwähnten Lichtband gibt es 2 Zimmer und ein weiteres Bad. Eine neue Ölzentralheizung wurde im Jahr 2012 für das ganze Haus gerüstet. Das Öllager verfügt über 12000 l Kapazität.

Die Gesamtwohnfläche des Wohnteiles umfasst ca. 250 m² mit 7 Zimmern, 3 Bädern, einem separaten WC zzgl. ca. 50 m² Nebennutzfläche.

Die Gesamtfläche der Arztpraxis besteht aus ca. 140 m² Haupt- und ca. 35 m² Nebennutzfläche mit 7 Räumen und 2 WC's.

Neben der umfangreichen Kernsanierung des Hauses von 1993-1995 und Anbau von 1995 sind 2011 die komplette Dachsanierung mit Wärmedämmung und 2012 die Fassadensanierung mit Dämmung und Anstrich erfolgt. Baderneuerungen, Terrassensanierungen, Fassaden- und Fußbodenbeleuchtungen, elektrische oder manuelle Markisen zur Balkon- und Terrassenbedachung sind eingebaut. Teilweise haben die Bäder Bidet. Die Treppen sind professionell mit Teppichboden belegt zum Schutz und zur leichteren Pflege. Im Haus sind 3 Kaminschornsteine vorhanden. Das großzügige Raumangebot im Dachausbau des Anbau's mit 3 Zimmern und einem Bad könnte leicht als Einliegerwohnung abgetrennt werden, indem der dortige Abstellraum als Küche umgebaut wird. Die Steigleitungen sind bereits gerüstet.

Erschließung: Strom, Wasser, zentrale Entwässerung, Telefon, eigene SAT-Anlage, Biogasleitung in der Straße

Sonstiges

Das großzügige Grundstück ist dreiseitig mit Stabmattenzaun eingefriedet. Der Vorgarten hat einen Holzzaun. Beidseitig befindet sich eine gepflasterte Grundstücksauffahrt, welche zum Nachbarn durch Hecke begrünt ist. Der linke Wohnhausteil hat eine massive Doppelgarage mit zwei Schwingtoren. Der giebelseitige Kellerniedergang ist durch ein Überdach geschützt. Hier kann ein weiterer PKW wie im Carport abgestellt werden. Im hinteren Bereich befindet sich ein Geräteabstellraum. Gartenseitig ist entlang der gesamten Wohnhausseite eine schön gepflasterte Terrasse vorhanden, die z.T. dauerhaft überdacht ist. Herrliche Aufenthaltsplätze im parkartig gestalteten Garten bieten noch ein Pflasterrondell und ein buchsbaumgefasstes Gartenstück. Zur rechten Seite sind drei Freiaufstellplätze für Patienten



und ein Doppelcarport für den Mieter vorhanden. Daneben sind ein abgeschlossener Garagenstellplatz und ein weiterer Geräteabstellraum vorhanden. Auch hier sind die Fahrflächen solide gepflastert. Im gesamten Gartenbereich befinden sich mehrere Beregnungszapfstellen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.07.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2012
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	106,80 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Bei Greifswald, Landkreis Vorpommern-Greifswald

Die knapp 1000 Einwohner zählende Gemeinde liegt südwestlich des Landkreises und wird vom Amt Tutow-Jarmen verwaltet. Die erst in den 1930'er Jahren entstandene Siedlung entwickelte sich mit der Anlage des Flugplatzes Tutow. Daher mutet das Ortsbild auch quasi "aus einem Guss" an. Mit einer Grundausstattung an sozialer Infrastruktur, wie Einkaufsladen, Kita, Arzt und Dienstleistern ausgestattet, lässt es sich in Tutow leben. Durch die tangierende Bundesstraße 110, über die man westlich über Demmin bis nach Rostock und östlich in gut 1/2 Std. über Anklam zur Insel Usedom gelangen kann, ist der Ort sehr gut an die überregionalen Verkehrsstrassen angebunden. In ca. 10 min erreicht man die A20-Anbindung bei Jarmen. In ca. 1/2 Autostunde kann man die Kreisstadt Greifswald mit Universität, Krankenhäusern, Theater, Sport, speziellen Dienstleistern und allen Schularten erreichen. Naturräumlich wird die Gegend durch die nahe Peene und den Zulauf zur Ostsee geprägt. Angler, Bootsfahrer und Radfahrer kommen in der Natur auf ihre Kosten.





Haus kaufen bei Greifswald



Straßenansicht



Giebel des Anbaus mit Balkon



Ansicht Gartenseite mit Pflanzinsel



Nebenglass aus Holz mit Garage und Abstellra



Hohe Wohnqualität in heller Galerie





Westlicher Anbau von 1995



Ostgiebel mit massiver Doppelgarage



Rollstuhlgerechter Praxiszugang



Patientenparkplätze und Doppelcarport



Geschützte Sonnenterrasse



Teilweise überdachte Terrasse

