



Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Lage von Stettin-Zelechowa

683,000 € (2,900,000 PLN)

Baujahr 1996 7 Zimmer ~420 m²

Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Żelechowa

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem freistehenden Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 420 m² und einer komfortablen Wohnfläche von ca. 300 m², gelegen auf einem rechteckigen Grundstück von 513 m². Dieses charmante Anwesen befindet sich in einem ruhigen und grünen Teil des beliebten Stadtteils Żelechowa und bietet viel Platz zum Leben, Entspannen und Genießen.

Erdgeschoss – stilvoll und funktional

Das geräumige Erdgeschoss begeistert mit einem hellen Wohnzimmer (30 m²), ausgestattet mit einem gemütlichen Kamin und Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll gestalteten Garten. Ebenfalls auf dieser Ebene

befinden sich ein elegantes Arbeitszimmer oder Bibliothek (17,5 m²), ein separates Esszimmer (9 m²), eine komfortable Küche (16 m²) sowie ein Badezimmer (5 m²) und ein einladender Eingangsbereich.

Obergeschoss – ideal für Familien

Im Obergeschoss erwarten Sie vier behagliche Schlafzimmer mit Größen von 12, 11, 21 und 14 m². Ein modernes Badezimmer (7 m²), ein Hauswirtschaftsraum und ein Flur mit Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss bieten zusätzlichen Komfort. Die Böden sind mit hochwertigen Paneelen ausgestattet, die Wände glatt verputzt und frisch gestrichen.

Keller & Garage – viel Stauraum und Platz

Im Kellergeschoss finden Sie vier vielseitig nutzbare Räume, ideal als Hobbyraum, Werkstatt oder Lager. Ein besonderes Highlight ist der große Doppelgaragenplatz, der bequem Platz für zwei Fahrzeuge bietet.

Außenbereich – idyllischer Garten zum Genießen

Der gepflegte Garten mit charmanten Bepflanzungen und wenig Rasenfläche verspricht wenig Pflegeaufwand und viel Erholung. Eine Terrasse sowie zwei Balkone laden zum Verweilen im Freien ein.

Weitere Highlights

- Baujahr 1996, sehr guter Zustand
- Hochwertige Ziegelbauweise
- Gepflegtes Dach mit Keramikdachziegeln
- Zwei moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Internet, Strom (inkl. 400V), Gas, Telefonanschluss vorhanden
- Überwachungssystem
- Beheizt durch Kamin und zentrale Versorgung
- Kein Renovierungsbedarf – sofort bezugsfertig

Energie & Komfort

Die durchdachte Raumaufteilung, solide Bauweise und moderne Ausstattung sorgen für hohen Wohnkomfort. Ein Modernisierungsupdate wurde 2009 durchgeführt, obwohl das Haus bereits in sehr gutem Zustand war.

Nebenkosten

Alle mit dem Haus verbundenen Nebenkosten sind übersichtlich und moderat. Die jährliche Nutzungsgebühr beträgt ca. €707 (PLN 3.000).

Ein wundervolles Zuhause für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage mit guter Anbindung und moderner Ausstattung suchen.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie eine Besichtigung!

Details

Art der Immobilie: Einfamilienhaus

Stadtteil: Żelechowa

Gesamtfläche: 420,00 m²

Grundstücksfläche: 513,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 300,00 m²

Grundstücksbesitz: Erbbaurecht

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 1996

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Gebäudestatus: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separat

Küchenfläche: 16 m²

Anzahl der Badezimmer: 2

Badezimmergrößen: 5, 7 m²

Zimmergrößen: 30 m²; 17,50 m²

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 1

Keller: Ja

Telefonanschluss: Ja

Stromversorgung: Ja

Starkstrom (400V): Ja

Gasanschluss: Ja

Internetanschluss: Ja

Videoüberwachung: Ja

Dacheindeckung: Keramikziegel

Garage: Ja

Anzahl der Garagenstellplätze: 2

Garten: Ja

Kamin: Ja

Anzahl der Balkone: 2

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Badezimmerausstattung:

Badewanne, Dusche, WC,
Waschbecken

Monatliche Betriebskosten: ca.

€330 (PLN 1.400)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Kamin Terrasse

Stettin

Szczecin (deutsch Stettin) ist die größte Stadt im Nordwesten Polens, an der Oder und nahe dem Stettiner Haff. Sie verfügt über einen großen Seehafen und eine historische Altstadt. Sehenswert sind die mittelalterliche Hakenterrasse (Chrobry-Ufer) am Fluss mit Blick auf den Hafen, die Altstadt mit dem Rathaus sowie zahlreiche Museen (z. B. Pommersches Landesmuseum). Obwohl nicht direkt am Meer gelegen, spürt man maritimes Flair durch den Fluss und das Haff. Das Klima ist kontinental beeinflusst, im Sommer aber kühl durch die Ostseewinde.

Hinweis

- Das erste Foto in unserer Galerie wurde leicht bearbeitet, um zu veranschaulichen, wie die Wohnung aussehen könnte – beispielsweise durch eine geänderte Wandfarbe. Die nachfolgenden Bilder zeigen den tatsächlichen Zustand der Immobilie.
- Der in Euro angegebene Preis entspricht dem Preis in Złoty, stellt jedoch aufgrund von Wechselkursschwankungen stets einen Näherungswert dar. In unseren Anzeigen ist stets auch der vom Verkäufer gewünschte Preis in Złoty angegeben.

Hinweise zur polnischen Immobilienpraxis:

- Begrenzte Objektinformationen: In Polen ist es üblich, dass Immobilienanzeigen nicht den genauen Standort der Immobilie preisgeben.
- Grundrisse: Detaillierte Grundrisse werden in Exposés nicht immer bereitgestellt.

Als Immobilienbüro bieten wir deutschsprachigen Kunden eine umfassende Betreuung an. Wir vertreten Sie als Käufer.

Wir arbeiten mit geprüften Partnern zusammen (Immobilienbewertung, Steuerliche und rechtliche Beratung, Vereidigte Übersetzungen, Renovierung sanierungsbedürftiger Objekte).

Bei Kapitalanlagen übernehmen wir auch die Verwaltung der Immobilie.

Persönliche Begleitung – transparent, kompetent und auf Deutsch.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.