Immobilien in Westpommern

#401615

Stettin: Exklusives Einfamilienhaus mit Tennisplatz und Garten in Waldrandlage

471,000 € (2,000,000 PLN)

Baujahr 2009 4 Zimmer ~412 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus mit Tennisplatz am Waldrand – in idyllischer Lage in Wielgowo

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus mit Wellness-Charakter! Diese hochwertige Immobilie mit großzügiger Wohnfläche und einem eigenen Tennisplatz liegt in ruhiger, naturnaher Lage am Waldrand von Wielgowo und bietet optimale Bedingungen für erholsames Wohnen.

Grundstück & Lage

- **Grundstücksfläche:** 1.807 m²
- **Sehr gut gepflegter Garten** mit altem Pflanzenbestand – ideal zum Entspannen
- **Vollständig umzäuntes Grundstück** mit automatischem Einfahrtstor
- **Privater Tennisplatz** in regulärer Größe

- Zufahrt über eine **ruhige Anliegerstraße**, mehrere Stellplätze auf dem Grundstück

Hausdetails

- **Baujahr:** 2009
- **Bauweise:** Massivhaus mit H-förmigem Grundriss
- **Dachform:** Zweigeteiltes Walmdach mit Ziegeldeckung
- **Gesamtfläche:** ca. 412,5 m²
- **Wohnfläche:** ca. 301,5 m²
- **Gebäudehöhe:** 6,56 m | **Raumhöhe:** 2,70 m

Erdgeschoss: Großzügig & durchdacht

- **Offener Wohnbereich:**
- Helles Wohnzimmer mit Kamin (60,6 m²), Zugang zur überdachten Terrasse und Garten
- Integrierte, moderne Küche mit Kochinsel (22,3 m²), voll ausgestattet mit Einbaugeräten
- Überdachte Terrasse mit gemauertem Außenkamin
- **Repräsentative Halle / Kaminzimmer:** 61,8 m² – ein Highlight für Gäste oder gemütliche Abende
- **4 Schlafzimmer:**
- Hauptschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Bad mit Dusche, Badewanne und WC – Gesamtfläche ca. 37,9 m²
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse – 25,39 m²
- Zwei weitere Schlafzimmer mit je 15,2 m² und 16,6 m²
- **Weitere Badezimmer:**
- Familienbad mit Badewanne, Waschbecken und WC – 7,8 m²
- Gäste-WC – 2,8 m²
- **Nutzräume:**
- Hauswirtschaftsraum mit Waschbecken – 7,3 m²
- Eingangsbereich / Windfang – 9,5 m²
- **Garage:** Doppelgarage (33,8 m²) mit elektrischem Tor – direkt in das Gebäude integriert

Untergeschoss

- **Keller / Heizraum:** 30,8 m² – ideal für Technik und Lagerung

Dachgeschoss – Ausbaufähiger Zusatzraum

- **Offene Fläche:** ca. 55 m²
- Bereits vorbereitet für den Einbau eines Badezimmers und einer Küche – ideal für Gäste, Büro oder Hobbyräume

Ausstattung & Extras

- **Internet- und Telefonanschluss vorhanden**
- Starkstrom (400V)
- Sicherheit durch vollständige Einfriedung und elektrische Einfahrt
- Hochwertige Ausstattung in allen Räumen
- Charmanter Kamin im Wohnzimmer
- Gepflegter Außenbereich zum Wohlfühlen und Genießen

Sonstiges

Diese Immobilie ist perfekt für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber, die viel Platz drinnen wie draußen zu schätzen wissen und dennoch nicht auf Komfort verzichten möchten. Genießen Sie eine einmalige Kombination aus naturnaher Lage und exklusiver Ausstattung – ein Ort mit echtem Wohlfühlcharakter!

Einziehen und wohlfühlen – entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wielgowo!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus
Stadtteil: Wielgowo
Gesamtfläche: 412,50 m²
Grundstücksfläche: 1.807,00 m²
Grundstücksform: Unregelmäßig
Wohnfläche: 301,50 m²

Eigentumsform des Grundstücks: Eigentum
Hausart: Freistehend
Baujahr: 2009
Ausstattungsstandard: Sehr gut
Gebäudezustand: Gut

Wandmaterial: Porenbetonblock
Küchentyp: Offene Küche
Küchenfläche: 22,3 m²
Anzahl der Badezimmer: 3
Anzahl separater WCs: 1
Zufahrtsstraße: Ruhige Straße
Anzahl der Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 1
Keller: Ja
Telefonanschluss: Ja
Stromanschluss: Ja
Starkstrom 400V: Ja
Internetanschluss: Ja
Kühlschrank: Ja
Backofen: Ja
Geschirrspüler: Ja
Dacheindeckung: Dachziegel
Garage: Ja
Anzahl der Garagenstellplätze: 2
Garten: Ja
Ankleidezimmer: Ja
Kamin: Ja
Terrasse: Ja
Anzahl der Terrassen: 1

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garage Garten Garderobe 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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.