



Stettin: Charmantes Haus mit Sauna, Kamin & Gartenblick in grüner Toplage Podjuchy

305,000 € (1,299,000 PLN)

Baujahr 1988 5 Zimmer ~180 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Sauna und traumhaftem Garten – Szczecin Podjuchy

Entdecken Sie dieses liebevoll gepflegte Haus in Halbdoppelhaus-Bauweise mit einer Gesamtfläche von 180 m², gelegen auf einem 400 m² großen Grundstück. Zusätzlich stehen zwei angrenzende Freizeitgrundstücke (je 500 m²) zur privaten Nutzung zur Verfügung – mit einem herrlichen Panoramablick auf die Stadt.

Der stilvoll angelegte, mehrstufige Garten ist eine grüne Oase: mit vielfältigem Pflanzenbewuchs, einem ausgebauten Bewässerungssystem und

einem separaten Gemüsegarten. Für entspannte Stunden sorgt eine großzügige Freiluftsaua in einem isolierten Pavillon – verglast mit Blick ins Grüne, aber gleichzeitig sightgeschützt und privat.

Aufteilung

Erdgeschoss: - Offene Küche mit Essbereich und Diele – zusammen ca. 30 m² - Großzügiges Wohnzimmer (29 m²) mit Kamin und Zugang zur Sonnenterrasse (Südseite) - Gäste-WC mit Fußbodenheizung
Die Böden bestehen aus massivem Holz und Terrakottafliesen – hochwertig und pflegeleicht.

Obergeschoss: - Drei helle Schlafzimmer, zwei mit Zugang zum Balkon mit Gartenblick - Tageslichtbad mit Dusche
Die Böden sind mit edlem Buchenparkett ausgelegt.

Souterrain (ca. 60 m², mit Fenstern): - Büroraum (12 m²) - Vorratsraum - Großes Bad mit Whirlpool, Bidet und WC sowie Waschmaschinenanschluss - Heiz-/Technikraum (aktuell offen gestaltet, aber trennbar)

Ausstattung & Technik

- Isolierverglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden (Fa. Becker)
- Hochwertige Materialien: Massivbauweise aus Ziegel und Beton, gedämmtes Dach mit Keramikdachziegeln, doppelte Trennwände zwischen den Haushälften für besseren Schallschutz
- Fußbodenheizung im WC im Erdgeschoss
- Heizsystem: Wärmepumpe gespeist von 6,5 MW-Photovoltaikanlage, zusätzlich Gaszentralheizung und Kamin
- Haus ist äußerst energiesparend und warm
- Wasserversorgung und Kanalisation über das städtische Netz
- Glasfaser-Internet liegt an

Weitere Highlights

- Einzelgarage (20 m²) mit direkter Einfahrt von der Straße
- Überdachter Stellplatz für ein weiteres Fahrzeug

- Terrasse und Balkon mit Blick ins Grüne
- Sauna im Pavillon im Garten
- Vollunterkellert
- Sehr guter Zustand – letztmalig umfassend modernisiert im Jahr 2017

Lage

Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Podjuchy in unmittelbarer Nähe zur grünen Puszcza Bukowa (Buchenwald), ideal für Naturliebhaber. Eine optimale Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt und die sanierte Verkehrsknotenpunkt in Richtung Innenstadt gegeben. Schulen, Kindergärten, Bahnhof und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls in der Nähe – perfekt für Familien und Berufspendler.

Ein ideales Zuhause für alle, die Komfort, Naturverbundenheit und ein hohes Maß an Privatsphäre schätzen!

Nutzung zwei angrenzender Freizeitgrundstücke im Preis enthalten – ein echter Mehrwert.

Nebenkosten für Strom aus PV-Anlage: ca. €60 (PLN 250) monatlich.

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Stadtteil: Podjuchy

Gesamtfläche: 180,00 m²

Nutzfläche: 116,00 m²

Grundstücksfläche: 1.400,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Grundstücksbreite: 12,70 m

Grundstückslänge: 32,00 m

Lage des Grundstücks:

Unterschiedliches Gelände

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Baujahr: 1988

Bauweise: Ziegel

Gebäudestandard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1

Keller: Ja

Dachdeckung: Keramische
Dachziegel

Fenster: Kunststofffenster

Bodenbeläge: Terrakotta, Dielen,
Parkett

Zaunart: Gemauert

Zimmergrößen: 7,7 m², 13,5 m², 14 m², 29 m², 12 m²

Küche: Offene Küche, ca. 30 m²

Badezimmeranzahl: 2

Separates WC: 1

Badezimmerausstattung: WC, Bidet, Waschmaschine, Fenster, Wanne, Dusche, Trockner

Heizung: Gaszentralheizung, Kamin, Wärmepumpe

Warmwasser: Zweikreis-Gastherme

Strom: Vorhanden

Gasanschluss: Vorhanden

Wasserquelle: Städtisch

Kanalisation: Städtisch

Internetanschluss: Ja

Küchenausstattung: Kühlschrank, Elektroherd, Geschirrspüler

Waschmaschine: Ja

Balkone: 1

Terrassen: 1

Garten: Ja

Garage: Ja, 1 Stellplatz

Sauna: Ja

Kamin: Ja

Zufahrt: Siedlungsstraße

Umgebung:

- Wald: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe
- Grundschule: in der Nähe
- Bahnhof (PKP): in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe

Frühere Preisangabe: €329.176
(PLN 1.399.000)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Kamin Terrasse Balkon

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.