



Familienfreundliches Haus in ruhiger Lage von Stettin-Niemierzyn mit 2 Garagenstellplätzen

278,000 € (1,180,000 PLN)

Baujahr 1980 5 Zimmer ~182 m²

Beschreibung

Familienfreundliches Haus in ruhiger Lage in Niemierzyn

Dieses charmante, großzügige Haus mit ca. 182,4 m² Gesamtfläche befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Niemierzyn auf einem gepflegten Grundstück von ca. 272 m². Die ideale Kombination aus familienfreundlicher Nachbarschaft, praktischer Aufteilung und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr macht diese Immobilie zu einer erstklassigen Wahl für Mehrgenerationenfamilien oder als Investitionsobjekt.

Highlights der Immobilie

- **Haustyp:** Doppelhaushälfte
- **Baujahr:** 1980

- **Zustand:** Sehr guter Allgemeinzustand
- **Wohnfläche:** ca. 137,7 m²
- **Etagenanzahl:** 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss
- **Kellergeschoss:** Voll unterkellert

Raumaufteilung

Jede Etage verfügt über ein eigenes Bad und eine Küche, was das Haus auch für eine Nutzung durch getrennte Wohneinheiten attraktiv macht.

- **3 moderne Badezimmer**
- **Mehrere Balkone in den Schlafzimmern**
- **Großer, sonniger Wohnbereich mit Zugang zur ca. 30 m² großen Terrasse**
- **Dachgeschoss ausgebaut als zusätzlicher Wohnbereich**
- **Keller mit Potenzial für Waschraum, Trockenraum, Fitnessraum oder Heimkino**

Ausstattung

- Hochwertiger **Parkettboden** im ganzen Haus
- **Kunststofffenster**
- **Moderne Gaszentralheizung** und **Warmwasserbereitung durch Gas-Kombitherme**
- **Stadtwasser, Stadtkanalisation, Strom und Gasanschluss vorhanden**
- **2 Garagenstellplätze** direkt am Haus
- **Dachdeckung aus Ziegel**
- **Gepflegter Garten** mit pflegeleichten Bepflanzungen
- Grundstück in **rechteckiger Form** und **ebener Lage**

Umgebung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, kinderfreundlichen Seitenstraße mit sehr guter Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich:

- Straßenbahnhaltestelle (Linie 3) und Bushaltestellen (Linien 51, 53, 60, 78, 92)
- Grundschule und Kindergärten
- Parkanlagen und Naherholungsgebiete
- Fitnessstudio und Sportmöglichkeiten
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Krankenhaus und medizinische Versorgung

Verfügbarkeit

Das Haus ist ab dem 08.04.2024 verfügbar.

Erleben Sie großzügiges Wohnen in einer der beliebtesten Wohngegenden von Niemierzyn — ideal für Familien oder als Investition mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie noch heute Ihre Besichtigung und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte

Verfügbar ab: 08.04.2024

Stadtteil: Niemierzyn

Lage des Grundstücks: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 182,40 m²

Grundstücksfläche: 272,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Wohnfläche: 137,70 m²

Baujahr: 1980

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Material der Wände: Ziegel

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 3

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2

Warmwasserbereitung: Gasboiler mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Öffentlich

Wasserversorgung: Öffentlich

Fenster: Kunststofffenster

Dacheindeckung: Dachziegel

Bodenbelag: Parkett

Zaun: Drahtzaun

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 2

Terrassenfläche: 30 m²

Lagevorteile in der Umgebung:

- Park in der Nähe

- Wald in der Nähe

- Kindergarten in der Nähe

- Grundschule in der Nähe

- Öffentliches Verkehrsangebot in der Nähe

- Fitnessstudio in der Nähe

- Krankenhaus in der Nähe

- Bank in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller Garten 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.