



## **Charmantes Endreihenhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage von Stettin-Zelechowa**

**282,000 € (1,199,000 PLN)**

Baujahr 1989 5 Zimmer ~163 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmantes Endreihenhaus mit Garten in ruhiger Lage von Zelechowa**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – dieses gepflegte Endreihenhaus in einer ruhigen Seitenstraße des beliebten Stadtteils Zelechowa bietet nicht nur viel Platz, sondern auch durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattungen und einen wunderschönen Garten.

#### **Raumaufteilung und Ausstattung**

**Gesamtwohnfläche: 162,63 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksgröße: 472 m<sup>2</sup> (11 m x 38 m, rechteckig)**

**Baujahr: 1989**

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen:

## **Erdgeschoss:**

- Heller Wohnbereich mit gemütlichem Kamin und Zugang zur Terrasse
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Eingangsbereich mit Diele
- Gäste-WC

## **Obergeschoss:**

- Drei Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zu einem der Balkone
- Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Praktischer Ankleideraum

## **Untergeschoss:**

- Zwei vielseitig nutzbare Räume mit direktem Ausgang in den Garten
- Hauswirtschaftsraum
- Garage

## **Highlights der Ausstattung**

- Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht
- Photovoltaikanlage für umweltfreundliche Energiegewinnung
- Klimaanlage im Wohnzimmer und einem Schlafzimmer
- Wand- und Bodenbeläge in sehr gutem Zustand: geglättete Wände, lackierte Oberflächen, moderne Paneel- und Fliesenböden
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Drei Badezimmer mit umfassender Ausstattung
- Zwei großzügige Balkone (ca. 20 m<sup>2</sup> und 25 m<sup>2</sup>) sowie eine gemütliche Terrasse
- Schöner, gepflegter Garten mit viel Privatsphäre und Entfaltungsmöglichkeiten
- Stellplätze vor dem Haus

## **Weitere Informationen**

- Grundstück im Eigentum
- Dach mit Bitumenabdichtung (PAPA)
- Strom (einschließlich 400V), Erdgas und Wasseranschluss vorhanden

- Bezugsfrei ab dem 5. August 2024

Erleben Sie ein Zuhause, das sowohl Komfort als auch Funktionalität vereint – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf, die eine ruhige und dennoch gut angebundene Lage zu schätzen wissen.

Machen Sie sich selbst ein Bild von der Qualität und dem Charme dieser Immobilie – wir freuen uns auf Sie!

## Details

**Haustyp:** Endreihenhaus

**Verfügbar ab:** 05.08.2024

**Stadtteil:** Żelechowa

**Gesamtfläche:** 162,63 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 472,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbreite:** 11,00 m

**Grundstückslänge:** 38,00 m

**Grundstücksform:** Rechteck

**Nutzfläche:** 162,63 m<sup>2</sup>

**Eigentumsart Grundstück:**

Eigentum

**Baujahr:** 1989

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Sonstige

**Küche:** Offen

**Anzahl der Badezimmer:** 3

**Badezimmerfläche:** 12 m<sup>2</sup>

**Stromanschluss:** Ja

**400V Anschluss (Starkstrom):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Dacheindeckung:** Dachpappe

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Kamin:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 2

**Balkonflächen:** 20 m<sup>2</sup>, 25 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Badausstattung:** Badewanne,  
Waschbecken, Dusche

## Eigenschaften der Immobilie

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.