



## Elegantes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Stettin-Załom

**470,000 € (1,990,000 PLN)**

Baujahr 2020    6 Zimmer    ~272 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Stilvolles Einfamilienhaus mit Garten in naturnaher Lage in Szczecin-Załom

Dieses außergewöhnliche und komfortable Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, dem städtischen Trubel zu entfliehen und zur Ruhe zu kommen. Inmitten von Natur gelegen, kombiniert diese Immobilie zeitlose Eleganz mit modernen Annehmlichkeiten – ideal für anspruchsvolle Eigentümer, die Wert auf Privatsphäre, Stil und Komfort legen. Das Haus befindet sich in zweiter Baureihe an der Lubczyńska-Straße im Stadtteil Załom in Szczecin.

### Aufteilung und Highlights

**Gesamtwohnfläche:** 272,36 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 990 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 20XX

**Zustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Massiv (Ziegel)

**Etagen inkl. Erdgeschoss:** 2

Das Haus ist hochwertig ausgestattet und bezugsfertig – es sind keine Renovierungen notwendig. Alle Möbel und Geräte, die auf den Fotos zu sehen sind, sind im Verkauf inklusive.

### Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich – 45,62 m<sup>2</sup>, lichtdurchflutet dank stilvoller Fenster
- Offene Küche – 13,21 m<sup>2</sup>
- Heller Eingangsbereich – 22,70 m<sup>2</sup>
- Hauptschlafzimmer mit angrenzendem privaten Badezimmer (Badezimmer mit Whirlpool) – 21,75 m<sup>2</sup> + 17,17 m<sup>2</sup>
- Separate Gästetoilette
- Zusätzliche Arbeitsküche mit Wirtschaftsraum – 9 m<sup>2</sup>
- Direkter Zugang zur Doppelgarage – 32,46 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss:

- Büro mit Balkon – 16,97 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit Loggia – 14,82 m<sup>2</sup>
- Weitere Schlafzimmer – 20,71 m<sup>2</sup> und 19,78 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – 8,78 m<sup>2</sup>
- Flur mit Treppenaufgang – 25,59 m<sup>2</sup>
- Abstellraum
- Zugang zum ausbaufähigen Dachboden

**Außenbereich:**

Der wunderschön angelegte Garten ist eine grüne Oase mit zahlreichen Bäumen, Blumen und Sträuchern.

- Grundstück: 990 m<sup>2</sup>
- Großer südwestlicher Hauptterrasse mit Zugang vom Wohnzimmer
- Kleinere Terrasse auf der Ostseite mit Zugang vom Essbereich
- Zwei Balkone und eine Loggia im Obergeschoss
- Automatisiertes Einfahrtstor sowie Garagenzufahrt
- Stellplätze für 2-3 Fahrzeuge auf dem Grundstück

**Ausstattung und Besonderheiten:**

- Hochwertige Dachziegel von Creaton mit 80 Jahren Garantie
- Innenstufen aus exotischem Iroko-Holz
- Innen- und Außenfensterbänke aus Granit
- Fußböden mit Feinsteinzeug
- Viessmann-Heizkessel
- Fußbodenheizung
- Zwei-Seiten-Kamin (Wohnzimmer und Hauptschlafzimmer)
- Whirlpool im Hauptbad
- Zentralstaubsaugeranlage
- Alarmanlage
- Tiefer Brunnen mit Hydrophoranlage
- Internet, Kabel-TV, Strom, Gas und Telefonanschluss vorhanden

**Nebenkosten:**

- Monatliche Betriebskosten: ca. €415 (PLN 1.772)

Diese exklusive Immobilie in Szczecin-Załom vereint stilvolles Wohnen mit Privatsphäre und Funktionalität. Ein Zuhause, in dem Sie sich auf Anhieb wohlfühlen werden. Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Haus persönlich zu entdecken!

## Details

**Immobilientyp:** Einfamilienhaus

**Stadtteil:** Załom

**Gesamtfläche:** 272,36 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 990,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 272,36 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Bauweise:** Freistehend

**Baujahr:** 2020

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Anzahl der Badezimmer:** 3

**Anzahl der WCs:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Telefonanschluss:** Ja

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 2

**Ankleidezimmer:** Ja

**Kamin:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 3

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garderobe   Kamin   Terrasse   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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.