



## Modernes Einfamilienhaus mit Fernblick und Sauna in ruhiger Lage von Oberende

**537,000 € (2,290,000 PLN)**

Baujahr 2020   4 Zimmer   ~106 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes Einfamilienhaus mit Panorama-Ausblick in Bezzecze

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020 befindet sich auf einem malerischen Hügel in Bezzecze und bietet einen herrlichen Blick über umliegende Felder und Wälder. Die ruhige Wohnsiedlung überzeugt mit hochwertigen, gepflasterten Straßen, Straßenbeleuchtung und ausgewiesenen Parkplätzen.

Die liebevoll gestaltete Grundstücksfläche von 543 m<sup>2</sup> wurde umfassend angelegt: mit Rollrasen, einem automatischen Bewässerungssystem von Rain Bird sowie einem Rasenmäroboter von Husqvarna. Im Gartenbereich befinden sich zudem ein praktisches Gartenhaus mit Holzlager, eine

maßgefertigte Holzschaukel und eine freistehende Sauna – ideal zum Entspannen im eigenen Zuhause.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit keramischen Ziegeln errichtet und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Außenfassade kombiniert edles Okoumé-Holz und Granitstein, das Dach ist mit Roben-Dachziegeln gedeckt.

Im Inneren erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit einer Wohnfläche von 106,21 m²:

- Großzügiger Wohnbereich mit Kaminofen der Marke Jotul und direktem Zugang zur Terrasse
- Offene, voll ausgestattete Küche mit Möbelementen von Eger und Arbeitsplatte aus Naturgranit
- Modernes Badezimmer mit Dusche und eingebauter Bosch-Gastherme
- Elegante Eichenholztreppe, die ins Obergeschoss führt
- Praktischer Hauswirtschaftsraum und Eingangsbereich

Im ersten Stock befinden sich:

- Drei Schlafzimmer mit Einbauschränken, darunter ein Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Die beiden weiteren Schlafzimmer haben Zugang zu einem gemeinsamen Balkon mit traumhafter Aussicht
- Stilvolles Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit italienischen Fliesen von Atlas Concorde
- Zugang zum Dachboden mit ausgelegten OSB-Platten – ideal als Stauraum

Ein Einzelgaragenstellplatz (16,5 m²) mit hochwertigem Wiśniowski-Sektionaltor rundet das Angebot ab.

Das gesamte Haus wurde mit hochwertigen Details gestaltet, darunter Eichenholzböden aus dem Hause Walczak sowie italienische Feinsteinzeugfliesen von Atlas Concorde. Das Objekt befindet sich in einem

idealen Zustand – bezugsfertig und perfekt geeignet für Familien, die eine ruhige Lage mit Naturblick und modernem Wohnkomfort verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung!

## Details

**Objektart:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 106,21 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 543,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 106,21 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2020

**Ausstattungsstandard:** Perfekt

**Gebäudezustand:** Perfekt

**Bauweise:** Keramikziegel

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

Garage   Balkon   nahe der Grenze

## **Oberende**

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

## **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.