



Charmantes Einfamilienhaus in Stettin-Podjuchy direkt am Bukowa-Wald

317,000 € (1,350,000 PLN)

Baujahr 1980 5 Zimmer ~194 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in traumhafter Lage am Rand des Bukowa-Waldes - Szczecin Podjuchy

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause - einem liebevoll gepflegten Doppelhaus aus dem Jahr 1980 mit großzügigen 193,70 m² Wohnfläche, gelegen auf einem 438 m² großen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum malerischen Bukowa-Wald. Diese idyllische Lage bietet direkten Zugang zur Natur und lädt täglich zu Spaziergängen und Erholung ein - der perfekte Ort für Familien und Naturliebhaber.

Raumaufteilung und Ausstattung

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss. Insgesamt stehen Ihnen mehrere gemütliche Zimmer für Schlaf, Arbeit oder Hobby zur Verfügung:

- Geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und zwei Balkonen – ideal für entspannte Abende.
- Separate Küche mit Fenster.
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss.
- Zusätzlich drei ausgebaute Zimmer im Dachgeschoss.
- Heller Eingangsbereich mit Windfang und Flur.
- Gäste-WC im Erdgeschoss.
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne (renoviert 2022).

Weitere Ausstattungsmerkmale

- Einbaukamin mit Wärmeverteilung im Wohnzimmer.
- Garage im Untergeschoss mit direktem Zugang zum Haus.
- Vollunterkellert – zusätzlicher Stauraum oder Platz für Hobbyräume.
- Hochwertige Parkett- und Marmorböden.
- Robuster Dachbelag aus Zementdachziegel – langlebig und intakt.
- Holzfenster (älteres Modell) verleihen dem Haus einen klassischen Charme.
- Massives Mauerwerk, stabile und gut erhaltene Bausubstanz.

Technik & Versorgung

- Gas-Zentralheizung mit Zwei-Kreislauf-Therme (erneuert 2013).
- Stadtwasser- und Abwasseranschluss.
- Strom- und Gasanschluss vorhanden.
- Monatliche Nebenkosten im Sommer ca. €70 (PLN 300) für Gas, im Winter ca. €470 (PLN 2.000).
- Wasser zwischen €70–€95 (PLN 300–400), Strom nach Verbrauch.

Lage & Umgebung

Das Haus befindet sich in Szczecin-Podjuchy – einem ruhigen und grünen Stadtteil mit sehr guter Infrastruktur. In direkter Umgebung finden Sie:

- Den Bukowa-Wald – ideal zum Wandern, Joggen oder Radfahren.
- Grundschule und öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung.
- Schnelle Anbindung ins Stadtzentrum von Szczecin.

Ob als neues Familienheim oder als Rückzugsort in der Natur – diese Immobilie verbindet Wohnkomfort mit einer einzigartigen Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Dies könnte Ihr neues Zuhause sein!

Details

Objekttyp: Doppelhaushälfte

Stadtteil: Podjuchy

Gesamtfläche: 193,70 m²

Grundstücksfläche: 438,00 m²

Wohnfläche: 193,70 m²

Baujahr: 1980

Standard: Gut

Zustand des Gebäudes: Gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 1

Anzahl der WCs: 1

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 2

Warmwasser: Gastherme mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Stadtabwasser

Wasserversorgung: Städtisches Wasser

Fensterart: Holz

Dachbedeckung: Dachziegel

Fußbodenbelag: Parkett

Zaunart: Gemauert

Garage: Ja

Garagentyp: Unterirdisch

Anzahl Garagenstellplätze: 1

Nächster Wald: in der Nähe

Nächste Grundschule: in der Nähe

Öffentlicher Nahverkehr: in der Nähe

Zusätzliche monatliche Kosten:

- Gas: ca. €82 (PLN 350)
- Strom: ca. €94 (PLN 400)
- Wasser & Abwasser: ca. €47 (PLN 200)

- Müllentsorgung: ca. €15 (PLN 65)

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage mit guter

Verkehrsanbindung und in der Nähe von Natur, Schule und öffentlichen Verkehrsmitteln. Ideal für Familien.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller 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.