



Familienidylle in Greifenhagen: Großes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage

458,000 € (1,950,000 PLN)

Baujahr 2003 8 Zimmer ~350 m²

Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gryfino – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen

Willkommen in diesem charmanten, freistehenden Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 350 m² Fläche (davon etwa 300,5 m² Wohnfläche), gelegen auf einem gepflegten Grundstück von 693 m² in ruhiger Lage auf dem Oberen Plateau von Gryfino. Das Haus wurde 2003 in solider Massivbauweise (Ziegelmauerwerk mit Mineralwolldämmung) erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Dank seines durchdachten Grundrisses eignet es sich hervorragend für eine große Familie oder auch als Mehrgenerationenhaus – mit der Möglichkeit zur Teilnutzung als Büro oder Praxis.

Aufteilung und Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen:

Untergeschoss (ca. 90 m²):

- Garage (27 m²) mit automatischem Tor
- Separater Außenzugang
- Flur, Vorratsraum, Heizungsraum, Waschküche
- Drei vielseitig nutzbare Räume sowie eine Küche
- Zentralstaubsaugeranlage, Gasheizkessel mit Warmwasserspeicher
- Bodenbeläge aus Terrakotta, Echtholz-Innentüren (Kiefer)

Erdgeschoss:

- Einladender Windfang und Flur
- Großzügiger Wohnbereich mit elegantem Kamin und Anschluss zur großen Sonnenterrasse (ca. 20 m²)
- Essbereich in offener Raumgestaltung
- Helles, separates Zimmer
- Küche mit Fenster (17 m²) – voll ausgestattet mit Einbaugeräten (Kühlschrank, Backofen, Herd, Spülmaschine)
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC
- Hochwertiger Bodenbelag aus Barlinek-Holzdielen
- Fenster aus Eichenholz mit passenden Fensterbänken
- Attraktive Rundbögen in den Übergängen zwischen den Räumen sorgen für ein stilvolles Ambiente

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon (ca. 7 m²)
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Bidet und Waschbecken
- Separates WC (ca. 3,2 m²)
- Begehbare Ankleide
- Zugang zum nicht ausgebauten Dachboden über den Flur
- Innentüren aus massivem Kiefernholz

Außenanlagen:

- Sorgfältig gestalteter, liebevoll gepflegter Garten mit großen Pflanzen
- Solider Metallzaun mit elektrischem Einfahrtstor
- Zusätzlich zur Garage stehen bis zu fünf weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung

Weitere Highlights:

- Alarmanlage
- Anschlüsse: Strom, 400 V Starkstrom, Gas, Telefon, Internet
- Dachdeckung aus keramischen Dachziegeln
- Waschmaschine vorhanden
- Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit über asphaltierte Zufahrtsstraße

Lage:

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Gryfino. Die Stadt bietet alles für den täglichen Bedarf und eine angenehme Lebensqualität. Die Lage eignet sich auch hervorragend für Pendler:

- Nur ca. 10 km zur Zalando-Einrichtung
- Nur ca. 14 km zum Grenzübergang Rosówek
- Nur ca. 3 km zum Grenzübergang Mescherin
- Gute und staufreie Anbindung nach Stettin

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertiges Interieur und den gepflegten Garten – ein perfektes Zuhause für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen.

Monatliche Betriebskosten: ca. €470 (PLN 2.000)

Zögern Sie nicht, dieses besondere Zuhause kennenzulernen!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus

Gesamtfläche: 350,00 m²

Grundstücksfläche: 693,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Wohnfläche: 300,50 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Baujahr: 2003

Bauweise: Ziegel

Gebäudestandard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1

Unterkellerung: Vollunterkellert

Kellerfläche: 90 m²

Küche: Mit Fenster

Küchenfläche: 17 m²

Anzahl Badezimmer: 3

Badezimmerausstattung:

Badewanne, Waschbecken,
Waschmaschine, Dusche,
Handtuchheizkörper, Fenster, WC,
Bidet

Anzahl separater WCs: 1

WC-Fläche: 3,2 m²

Versorgung:

- Telefonanschluss: Ja
- Stromanschluss: Ja
- Starkstrom (400V): Ja
- Gasanschluss: Ja
- Internet: Ja

Ausstattung:

- Kühlschrank: Ja
- Waschmaschine: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Kamin: Ja
- Garderobe: Ja

Dacheindeckung: Keramikziegel

Balkon: 1

Balkonfläche: 7 m²

Terrasse: 1

Terrassenfläche: 20 m²

Garten: Ja

Garage: Ja

Anzahl Garagenplätze: 1

Ehemaliger Preis: €481.220 (PLN
2.050.000)

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Keller Gas Garage Garten Garderobe Kamin
Terrasse Balkon

Greifenhagen

Gryfino (deutsch Greifenhagen) liegt direkt an der Oder, gegenüber dem deutschen Ufer. Als Kreisstadt bietet sie umfassende Infrastruktur, Schulen und Einkaufszentren – perfekt für Immobilieninvestoren mit Blick auf grenzüberschreitende Entwicklung.

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.