



Familienfreundliche Doppelhaushälfte in grüner Lage von Stettin-Zdroje

282,000 € (1,199,000 PLN)

Baujahr 1988 6 Zimmer ~235 m²

Beschreibung

Familienfreundliches Zuhause in grüner Lage - 6-Zimmer-Doppelhaushälfte in Zdroje

Entdecken Sie dieses großzügige und charmante Zuhause, das Ruhe und Naturnähe mit urbaner Lebensqualität verbindet. Das Haus liegt an einer ruhigen Einbahnstraße im beliebten Stadtteil Zdroje – nur einen Steinwurf entfernt vom malerischen Bukowa-Wald, dem Szmaragdsee und zahlreichen Wander- und Radwegen. Hier wohnen Sie in einer wahren Oase der Erholung am Rande der Stadt.

Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 185 m²
- **Grundstücksfläche:** 353 m² + ca. 50 m² gepachtete Fläche
- **Baujahr:** 1988

- **Zustand:** gepflegt
- **Zimmer:** 6 (30/13/12/12/11/11 m²)
- **Bäder:** 2 Badezimmer + 2 WCs
- **Küche:** großzügige Küche mit Fenster, ca. 22,7 m²
- **Garage:** unterirdisch, ca. 17,3 m² mit Werkstattgrube
- **Nutzkeller:** ca. 50 m²
- **Balkone/Terrasse:** 2 Balkone, 1 Terrasse
- **Garten:** liebevoll angelegt, ideal für Familien
- **Dachgeschoss:** ausgebaut und nutzbar

Familienfreundliche Raumaufteilung

Kellergeschoss

Zwei praktische Abstellräume, eine moderne Heizungsanlage (Gas-Therme mit Warmwasserspeicher von Termet, Kupfer-Rohrsystem) sowie eine Garage mit Grube bieten hier viel Nutzfläche.

Erdgeschoss

Herzstück des Hauses ist ein heller Wohnbereich (ca. 30 m²) mit Kamin und Zugang zur Terrasse und zum Garten – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Stunden beim Grillen. Die separate, große Küche ist vollständig ausgestattet und bietet viel Stauraum, angrenzend befindet sich ein Esszimmer mit Ausgang zum Balkon sowie eine Speisekammer und ein Gäste-WC.

1. Obergeschoss

Eine komfortable Aufteilung mit drei Schlafzimmern – das Elternschlafzimmer (ca. 13 m²) verfügt über Zugang zum Balkon – sowie ein großzügiges Badezimmer mit Fenster, Eckbadewanne und Waschtisch.

Dachgeschoss

Ideal als Gäste- oder Kinderbereich nutzbar: zwei weitere Zimmer, eine kleine Küche und ein weiteres Badezimmer.

Leben im Einklang mit der Natur

Der Garten ist liebevoll gestaltet und lädt zum Entspannen oder Spielen ein. Genießen Sie Ihre Morgenkaffee auf der Terrasse oder beobachten Sie die Kinder beim Spielen im Grünen. Über ein Gartentor erreichen Sie direkt den Wald – ideal für Naturliebhaber und Spaziergänger.

Ausstattung & Komfort

- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung + wasserführender Kamin
- Stadtwasser und -kanalanschluss
- Strom mit 400V-Anschluss
- Internetanschluss
- Einbauküche inkl. Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen, Waschmaschine
- Gartenhaus für Brennholz
- Vollständig umzäuntes Grundstück

Ideale Lage

Zdroje bietet eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und naturnahem Wohnen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Bushaltestellen und Schnellbahn
- Schulen, Kindergärten, Einkaufszentren
- Apotheken, Arztpraxen, Krankenhaus
- Cafés und Restaurants
- Parks, Wälder und der Sztomaragsee

Das Haus ist bestens geeignet für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen oder auch als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Es bietet viele Nutzungsmöglichkeiten in einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Verfügbar ab dem 4. Oktober 2024.

Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Zuhause nicht entgehen!

Details

Immobilienart: Doppelhaushälfte

Bezugsfrei ab: 04.10.2024

Stadtteil: Zdroje

Lage des Grundstücks:

unterschiedliches Terrain

Grundstücksfläche: 353 m²

Grundstücksform: Trapez

Wohnfläche: 185 m²

Gesamtfläche: 235 m²

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Hausbaujahr: 1988

Baustandard: gut

Zustand des Gebäudes: gut

Wandmaterial: sonstige

Küchentyp: mit Fenster

Küchenfläche: 22,7 m²

Anzahl Badezimmer: 2

Badezimmerfläche: 6,5 m²

Anzahl WC: 2

WC-Fläche: 2 m²

Anzahl Zimmerflächen: 30 / 13 /
12 / 12 / 11 / 11 m²

Anzahl Etagen (inkl. EG): 2

Heißwasserquelle: Gas-
Durchlauferhitzer

Heizung: Gas-Zentralheizung

Unterkellerung: Keller

Kellerfläche: 50 m²

Stromanschluss: ja

400V Anschluss: ja

Gasanschluss: ja

Abwasser: städtisch

Wasser: städtisch

Internet: ja

Küche ausgestattet mit:

Kühlschrank, Geschirrspüler,
Backofen, Waschmaschine

Fenster: Kunststofffenster

Dachdeckung: Dachziegel

Dachgeschoss: ausgebaut

Bodenbelag: Paneele

Zaunart: gemischt

Garage: ja

Garagentyp: Tiefgarage

Garagenstellplätze: 1

Garten: ja

Hauswirtschaftsraum: ja

Kamin: ja

Anzahl Balkone: 2

Terrasse: ja

Anzahl Terrassen: 1

Zufahrt: ruhige Straße

Badezimmerausstattung: Fenster,
Waschbecken, Badewanne, WC

Lage - Umgebung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Stadtteil Zdroje. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Park, ein Waldgebiet, ein See sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und ein Kindergarten.

Auch gastronomische Einrichtungen, sowie der öffentliche Nahverkehr
eine Apotheke, ein Krankenhaus sind fußläufig erreichbar.

Eigenschaften der Immobilie

Keller 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.