



Modernes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage in Stettin – Baujahr 2022

223,000 € (950,000 PLN)

Baujahr 2022 3 Zimmer ~81 m²

Beschreibung

Ruhige und charmante Wohnlage - modernes Zuhause mit Garten

Dieses attraktive Wohnobjekt befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung, die zugleich durch ihre hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten überzeugt.

Der im Jahr 2022 errichtete Baukörper zeichnet sich durch moderne Architektur und hohe energetische Standards aus – darunter dreifach verglaste Fenster sowie wärmegeämmte Außenwände. Das Gebäude verfügt zudem über eine gehobene Ausstattung und eine klare Raumaufteilung, die für Komfort und ein angenehmes Wohngefühl sorgt.

Raumaufteilung

Das Haus bietet eine durchdachte Raumstruktur mit offener Wohngestaltung:

- **Wohnzimmer mit Essbereich** – eine helle, zusammenhängende Fläche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Südost-Seite für perfekten Lichteinfall.
- **Küche** – separat gelegen, mit Fenster, optimal belichtet und funktional geplant.
- **Erdgeschoss:**
 - Eingangsbereich / Windfang
 - Tageslichtbad mit WC und großer, komfortabler Duschkabine
 - Heller Raum mit Ausblick in den Garten und großem Einbauschränk
- **Obergeschoss:**
 - Zwei gut geschnittene Zimmer, eines davon mit Gartenblick
 - Abgetrennter Flur mit Zugang zum Dachgeschoss über eine solide Treppe
- **Dachgeschoss:**
 - Ca. 25 m² Ausbaureserve – helles Zimmer mit Dachflächenfenster, ideal als zusätzliches Schlafzimmer, Home-Office oder Hobbyraum

Grundstück und Außenbereich

Die zum Haus gehörende Gartenseite ist vollständig eingezäunt und bietet Privatsphäre sowie Sicherheit für Kinder und Haustiere. Direkt angrenzend an die Terrasse lädt der Außenbereich zum Entspannen ein. Eine praktische Gartenhütte/Wirtschaftsüberdachung steht im hinteren Teil des Grundstücks zur Verfügung und bietet Platz für Gartengeräte oder Fahrräder.

Technische Ausstattung

- Stromanschluss
- Stadtwasser und Kanalisation
- Gasanschluss
- Eigentümer trägt Kosten gemäß individuellem Medienverbrauch
- Solaranlage auf dem Dach zur Energieeinsparung

Weitere Merkmale

- Alle Etagen in voller Höhe nutzbar – ohne Dachschrägen im Obergeschoss
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten durch zusätzlich ausbaubare Fläche
- Hoher Wohnkomfort dank effizienter Raumaufteilung und moderner Bauweise

Ein Zuhause, das Ruhe, Qualität und Lage in idealer Weise kombiniert – perfekt für Familien oder Paare, die ein modernes Domizil mit Garten und Erweiterungspotenzial suchen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen zu dieser Immobilie.

Details

Immobilientyp: Wohnung
Alter Preis: 995.000 PLN
Stadtteil - Wohngebiet: Warszewo
Gesamtfläche: 81,11 m²
Grundstücksfläche: 50,00 m²
Baujahr: 2022
Standard: Perfekt
Gebäudezustand: Perfekt
Wandmaterial: Silikat
Küchentyp: Offene Küche
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der WCs: 1
Erdgeschoss: Ja

Anzahl der Stockwerke (inkl. EG):

1

Warmwasseraufbereitung:

Gastherme mit zwei Kreisläufen

Heizung:

Gas-Zentralheizung

Gasanschluss:

Ja

Alarmanlage:

Ja

Fenstertyp:

Kunststofffenster

Bodenbelag:

Paneele

Garage:

Ja

Garten:

Ja

Ankleidezimmer:

Ja

Öffentliche Verkehrsmittel:

in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Erdgeschoss Gas Garage Garten Garderobe

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.