



## **Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten in begehrter Lage von Stettin-Osów**

**366,000 € (1,550,000 PLN)**

Baujahr 2005 5 Zimmer ~204 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmanter Einfamilienhaus in begehrter Lage von Szczecin-Osów**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss vereint eine ideale Lage mit viel Wohnkomfort. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch hervorragend angebunden an das Stadtzentrum von Stettin (Szczecin), die Stadt Police sowie an die Grenze. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege in der Wkrzańska-Waldlandschaft, Skifahren in Gubałówka, Baden im See Głębokie oder im Naturfreibad Arkonka sowie einen Reitstall. Zudem profitieren Sie von der vollständigen Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Ärztehaus, Apotheke, Supermarkt und öffentlicher Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Das Grundstück

Das rechteckige Grundstück umfasst 639 m<sup>2</sup> und bietet einen schön angelegten Garten mit Terrasse in idealer Süd-Ausrichtung – perfekt zum Entspannen im Freien. Zur Immobilie gehören zwei Garagen: eine integrierte Einzelgarage (16 m<sup>2</sup>) im Haus sowie eine freistehende Garage auf dem Grundstück.

### Die Immobilie

Das im Jahr 2005 errichtete Haus wurde in massiver Bauweise (Porotherm, 30 cm + 10 cm Dämmung) gebaut und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung:

#### **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin, offen gestaltet zur Küche und Essbereich – direkter Zugang zur Südterrasse
- Separates Arbeitszimmer/Gästezimmer
- Duschbad mit WC
- Windfang mit Einbauschränk
- Flur
- Praktische Speisekammer mit Zugang zur Garage und zur Küche
- Integrierte Garage (16 m<sup>2</sup>)

#### **Dachgeschoss:**

- Drei helle Schlafzimmer
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separate Ankleide
- Zugang über einen zentralen Flur

Die Immobilie ist in sehr gutem Zustand, lediglich das Innenambiente kann individuell aufgefrischt werden. Die Ausstattung präsentiert sich freundlich und geschmackvoll in hellen Farben wie Weiß, Grau und Beige. Die maßgefertigte Einbauküche ist vollständig mit modernen Geräten

ausgestattet. Das Haus wird effizient über eine Gas-Zentralheizung beheizt, zusätzlich sorgt ein Kamin für wohlige Wärme im Winter.

Das Satteldach mit Mineraldämmung ist mit hochwertigen BRAAS-Dachziegeln gedeckt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit dekorativen Sprossen. Zufahrten und Gehwege sind mit Pflastersteinen (Polbruk) ausgelegt. Vor dem Haus bietet ein Stellplatz zusätzlichen Raum für Fahrzeuge.

### **Besonderheiten auf einen Blick:**

- Ruhige, begehrte Lage mit optimaler Anbindung
- Zwei Bäder - mit Dusche bzw. Wanne
- Zwei Garagen + Stellplätze
- Geräumige 203,75 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Nutzfläche ca. 115,60 m<sup>2</sup>
- Grundstück mit 639 m<sup>2</sup> Eigenland
- Hochwertige Bauweise und gepflegter Zustand

### **Nebenkosten:**

Beispiel: notarieller Aufwand ca. €940 (PLN 4.000)

Ein ideales Zuhause für Familien, Berufstätige oder Naturliebhaber, die zentrumsnah und dennoch ruhig leben möchten.

Vereinbaren Sie gern eine Besichtigung - wir freuen uns auf Sie!

### **Details**

**Einfamilienhaus in Osów - Großzügiges Grundstück, gepflegter Zustand**

**Objektart:** Einfamilienhaus

**Stadtteil:** Osów

**Gesamtfläche:** 203,75 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 115,60 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 639,00 m<sup>2</sup>

### **Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Baujahr:** 2005

**Zustand:** Sehr gut, bereit zur Auffrischung

**Bauweise:** Massivbau (Ziegel)

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Etagenanzahl (inkl.**

**Erdgeschoss): 1**

**Garage:** Ja

**Anzahl Stellplätze in der Garage:**  
2

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich im begehrten Stadtteil Osów. Das Haus wurde im Jahr 2005 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Die Räumlichkeiten sind lichtdurchflutet und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre – Ideal sowohl für Familien als auch für alle, die Ruhe und Komfort schätzen. Die Ausstattung befindet sich in einem gepflegten Zustand, es kann jedoch

eine optische Auffrischung vorgenommen werden, um den persönlichen Geschmack einzubringen.

Die großzügige Grundstücksfläche von 639 m<sup>2</sup> bietet Privatsphäre und viele Möglichkeiten zur Gestaltung – sei es für spielende Kinder, Gartenliebhaber oder gemütliches Beisammensein im Freien. Auf dem Grundstück befindet sich ebenfalls eine geräumige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge.

Dieses Haus kombiniert ruhiges Wohnen im Grünen mit Nähe zur Stadt – eine ideale Immobilie für alle, die Wert auf Qualität und Lage legen.

### **Eigenschaften der Immobilie**

Garage    Garten

## 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.