



Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Grünlage von Stettin-Osów

589,000 € (2,497,000 PLN)

Baujahr 2010 5 Zimmer ~238 m²

Beschreibung

Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Lage in Osów

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Osów, nur wenige Minuten vom Park Wkrzański und der beliebten Gubałówka entfernt. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und guter Anbindung zur Innenstadt sowie zu den Erholungsorten rund um den See Głębokie.

Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** 238 m²
- **Wohnfläche:** 198 m²
- **Grundstück:** 785 m² (rechteckige Form)
- **Baujahr:** 2010

- **Zustand:** Sehr gut
- **Bauweise:** Massive Ziegelbauweise
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus**

Raumaufteilung

Erdgeschoss: - Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche (52 m²) und Zugang zum Garten

- Separates Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum
- Geräumiger Flur

Obergeschoss: - Große Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad und Zugang zum Balkon

- Zwei weitere Schlafzimmer
- Begehbarer Kleiderschrank (kann auch als zusätzliches Zimmer genutzt werden)
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Ausstattung & Extras

- Doppeltgarage direkt im Haus (35,5 m²)
- Hochwertige Bodenbeläge: Echtholzdielen und moderne Fliesen
- Erdgas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Stadtwasser- und städtische Abwasserversorgung
- Neue Holzfenster mit Außenrollläden
- Alarmanlage und Sicherheitstüren
- Dachdeckung aus Dachziegeln
- Automatische Gartenbewässerung
- Großer, gepflegter Garten mit überdachter Holzlaube und zusätzlichem Abstellraum
- Ein gepflasterter Hof mit Auffahrt zur Garage

Lage

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend mit vielen Grünflächen und wandernahen Gebieten – perfekt für Naturliebhaber und Familien. In fußläufiger Entfernung befinden sich: - Wälder und Spazierwege

- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Grundschulen
- Öffentliche Verkehrsmittel

Besonderheiten

Dieses Haus bietet nicht nur viel Platz zum Leben und Entspannen – es ist auch flexibel nutzbar. Eine Teilnahme an einem Wohnungstausch ist möglich.

Erleben Sie ein Zuhause, das Komfort, Stil und naturnahe Lebensqualität vereint. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Sie!

Details

Art der Immobilie: Einfamilienhaus

Stadtteil: Osów

Gesamtfläche: 238,00 m²

Grundstücksgröße: 785,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Wohnfläche: 198,00 m²

Baujahr: 2010

Bauzustand: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 3

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1

Warmwasser: Gastherme (2-Kreislauf)

Heizung: Gaszentralheizung, Fußbodenheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Städtisch

Wasserversorgung: Städtisch

Alarmanlage: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenster: Neue Holzfenster

Dacheindeckung: Dachziegel

Fußbodenbelag: Holzdielen, Fliesen

Zaun: Gemischt

Garage: Ja

Anzahl der Garagenstellplätze: 2

Anzahl der Balkone: 1

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Wald in der Nähe: Ja

Einkaufsmöglichkeiten in der

Nähe: Ja

Kindergarten in der Nähe: Ja

Grundschule in der Nähe: Ja

Öffentliche Verkehrsmittel in der

Nähe: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Terrasse Garten 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.