



## **Moderne Doppelhaushälfte mit Garten & Garage in Toplage von Oberende bei Szczecin**

**466,000 € (1,980,000 PLN)**

Baujahr 2016 5 Zimmer ~182 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Moderner Doppelhaushälfte in bester Lage von Bezzecze - bereit zum Einziehen!**

Willkommen in diesem stilvollen und komfortablen Zuhause - ideal für Familien, die Wert auf Qualität, Funktionalität und eine hervorragende Lage legen. Dieses moderne Haus befindet sich in einem ruhigen Teil von Bezzecze bei Szczecin - einer sehr gefragten Wohngegend mit exzellenter Anbindung und Infrastruktur.

### **Lage**

Die Immobilie liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung und dennoch nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Szczecins entfernt. In der unmittelbaren Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten,

Freizeitflächen und hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr.

### Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 2016 in massiver Bauweise errichtet und beeindruckt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsmerkmale. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 434 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche ca. 182 m<sup>2</sup> (zzgl. ausgebautem Dachgeschoss von ca. 40 m<sup>2</sup>).

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

- **Windfang (6 m<sup>2</sup>):** Praktisch und funktional, mit Platz für Garderobe.
- **Großzügiger Wohnbereich (32 m<sup>2</sup>):** Mit Kamin und Zugang zur Terrasse – perfekt für gemütliche Abende.
- **Offene Küche mit Essbereich (18 m<sup>2</sup>):** Voll ausgestattet, stilvoll und offen gestaltet für höchsten Kochkomfort.
- **Gäste-WC (2 m<sup>2</sup>):** Komfortabel und dezent integriert.
- **Garage (16 m<sup>2</sup>):** Mit Zugang zum Hauswirtschaftsraum und zur Heizungsanlage (10 m<sup>2</sup>).

#### Obergeschoss

- **Drei Schlafzimmer:** Eines davon mit Balkon – ideal zum Entspannen.
- **Zwei stilvolle Badezimmer:** Ausgestattet mit Sanitärobjekten von Villeroy & Boch.
- **Flur mit Einbauschränk:** Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Hauswirtschaftsraum mit Waschküche:** Für zusätzlichen Komfort im Alltag.

#### Dachgeschoss

- **Voll ausgebaut und gedämmt:** Mit Dachfenstern – kann als Gästezimmer mit eigenem Bad genutzt werden.

### Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung in allen Räumen – einzeln steuerbar.

- Außenjalousien und Beleuchtung – bequem per Fernbedienung steuerbar.
- Elektrisches Einfahrtstor und Garagentor.
- Hochwertiges Alarmsystem mit Video-Gegensprechanlage.
- Gepflegter Garten mit automatischer Bewässerung – ideal für entspannte Sommertage.
- Hochwertige Kunststofffenster und keramische Dachziegel.
- Edle Bodenbeläge: Fliesen, Terrakotta und Laminat.
- Komplette Möblierung und moderne Einbauküche inklusive hochwertigen Haushaltsgeräten – einziehen und wohlfühlen!

### Verfügbarkeit

Bezugsbereit ab dem **1. März 2025**.

### Warum dieses Haus?

Dieses Anwesen vereint modernes Design, harmonische Raumaufteilung und eine tolle Wohnlage. Die sofortige Bezugsfähigkeit, hochwertige Ausstattung und das durchdachte Wohnkonzept machen es zu einer wunderbaren Wahl für Familien, Paare oder Investoren.

Erleben Sie Lebensqualität in einer der besten Wohnregionen nahe Szczecin – inmitten von Natur und doch zentrumsnah. Freuen Sie sich auf ein neues Zuhause, das jeden Tag besonders macht.

**Preis: €493.000 (PLN 2.099.000)**

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – Ihr neues Traumhaus erwartet Sie!

### Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte  
**Verfügbar ab:** 01.03.2025  
**Grundstückslage:** Flaches Gelände  
**Gesamtfläche:** 182,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 434,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Trapez  
**Nutzfläche:** 182,00 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 2016  
**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut  
**Wandmaterial:** Ziegel (Hohlblock)  
**Küchentyp:** Offene Küche  
**Anzahl der Badezimmer:** 3  
**Anzahl der WCs:** 1  
**Etagenanzahl (inkl. EG):** 2  
**Warmwasserquelle:** Gastherme (2-Kreislauf), Elektroboiler  
**Heizung:** Gaszentralheizung  
**Stromanschluss:** Ja  
**Gasanschluss:** Ja  
**Abwasser:** Öffentliches Kanalsystem  
**Wasserversorgung:** Stadtwasser  
**Alarmanlage:** Ja  
**Videoüberwachung:** Ja  
**Gegensprechanlage:** Ja  
**Fensterart:** Kunststofffenster  
**Dachdeckung:** Keramikziegel  
**Bodenbeläge:** Paneele, Terrakotta,

Feinsteinzeug  
**Umzäunung:** Holzzaun  
**Garage:** Ja  
**Anzahl Garageplätze:** 1

### In der Nähe:

- Schwimmbad
- Wald
- Geschäft
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Fitnessstudio
- Spielplatz

**Frühere Preisangabe:** €493.882  
(PLN 2.099.000)

### Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Balkon nahe der Grenze

## Oberende

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

## 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.