



Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage von Stettin-Osów mit großem Garten und Garage

587,000 € (2,490,000 PLN)

Baujahr 2005 7 Zimmer ~362 m²

Beschreibung

Exklusives Einfamilienhaus in Toplage von Szczecin – Osów

Willkommen in Osów – einem der begehrtesten Stadtteile von Szczecin! In dieser ruhigen und grünen Umgebung mit erstklassiger Nachbarschaft, hohem Sicherheitsniveau und hervorragender Anbindung an die Innenstadt erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen mit viel Komfort und Stil.

Charmantes Zuhause in außergewöhnlicher Lage

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit ca. 361 m² Wohnfläche (Gesamtfläche ca. 485 m²) befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.243 m². Die leicht hanglagige Parzelle ist rechteckig geschnitten und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Garten, Erholung oder sogar den Anbau eines kleinen Gemüsegartens.

Nur wenige Schritte entfernt finden Sie die idyllische Natur des Wkrzańska-Waldes sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radwege, Wanderpfade, ein Skihang, ein Eislaufplatz oder das beliebte Głębokie-See. Die Nähe zu Parks, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln macht diesen Ort besonders familienfreundlich.

Das Haus im Überblick

Das im Jahr 2005 solide in traditioneller Bauweise errichtete Haus bietet viel Raum für Komfort, Entfaltung und Privatsphäre – ideal für eine große Familie oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Erdgeschoss (ca. 101 m²)

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Windfang und großzügiger Diele
- Doppelgarage mit separatem Werkstattbereich
- Hauswirtschaftsraum mit Heizungsanlage und Waschbereich

Die offene Gestaltung leitet elegant ins Obergeschoss mit dem Hauptwohnbereich über.

Obergeschoss (ca. 170 m²)

- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse (15 m²) und dem gepflegten Garten
- Essbereich und separate Küche mit Speisekammer (Küche ca. 18 m²)
- Drei helle Schlafzimmer mit hochwertigen Holzfenstern
- Zwei moderne Bäder: eines mit Dusche, eines mit Badewanne (ca. 9,9 m² und 5,2 m²)

Dachgeschoss (ca. 66 m²)

- Drei weitere Schlafzimmer
- Drittes Badezimmer (ca. 3,8 m²)
- Abstellraum und Flur

Ausstattung & Highlights

- Hochwertige Holzböden (Parkett und Dielen)
- Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
- Moderne Einbauküche inkl. Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Elektroherd
- Kamin im Wohnzimmer
- Gaszentralheizung mit 2-Kreislauf-Therme
- Stadtwasser, Stadtkanalisation, Stromanschluss (inkl. 400 V), Gasanschluss
- Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage
- Internet- und Telefonanschluss vorhanden
- Voll unterkellert mit zusätzlichem Stauraum
- Gemischte Einfriedung des Grundstücks
- Gepflegter Garten mit viel Potenzial

Lage

Osów liegt am nördlichen Stadtrand von Szczecin und ist eine der begehrtesten Wohngegenden der Region. Die natürliche Umgebung gepaart mit städtischer Infrastruktur machen diesen Standort einzigartig: Natur und Naherholung direkt vor der eigenen Tür, kombiniert mit guter Erreichbarkeit der City.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Das Haus eignet sich sowohl für eine große Familie als auch hervorragend zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Durchdachte Raumaufteilung und großzügige Flächen eröffnen verschiedenste Wohn- und Nutzungskonzepte.

Währungshinweis

Der Angebotspreis wurde früher mit PLN 2.690.000 angegeben, das entspricht etwa **€632.940** (PLN 2.690.000) zum Kurs von 1 EUR = 4,25 PLN.

Lassen Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen – wir freuen uns auf Ihre Besichtigung!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Ortsteil: Osów

Grundstückslage: Hanglage

Gesamtfläche: 361,75 m²

Grundstücksfläche: 1.243,00 m²

Grundstücksbreite: 21,00 m

Grundstückslänge: 60,00 m

Grundstücksform: Rechteck

Nutzfläche: 361,75 m²

Eigentumsverhältnis: Eigentum

Bauweise: Freistehend

Baujahr: 2005

Standard: Renovierungsbedürftig
(aufzufrischen)

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise der Wände: Betonblöcke

Küchentyp: Separate Küche

Küchenfläche: 18 m²

Anzahl der Badezimmer: 3

Badezimmerflächen: 9,9 m² + 5,20 m² + 3,8 m²

Zufahrtsstraße: Lokale Straße

Zimmerflächen: 36 m² + 26 m² + 18 m² + 17 m² + 15 m² + 17 m² + 9 m²

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 2

Warmwasserquelle: Gastherme
(Zweikreis)

Heizung: Gas-Zentralheizung

Unterkellerung: Vollkeller

Telefonanschluss: Ja

Stromanschluss: Ja

400V Spannung (Starkstrom): Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Städtisch

Wasserversorgung: Städtisch

Internet: Ja

Kühlschrank: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Elektroherd: Ja

Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Neue Holzfenster

Dacheindeckung: Keramikziegel

Dachgeschoss: Ausgebaut

Bodenart: Parkett, Dielen

Zaunart: Gemischt

Garage: Ja

Garagenstellplätze: 2

Garten: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Hauswirtschaftsraum: Ja

Kamin: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Terrassenfläche: 15 m²

Nächster Park: In der Nähe

Nächster Wald: In der Nähe

Nähe

Nächster See: In der Nähe

Nächster Spielplatz: In der Nähe

Nächstes Geschäft: In der Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel: In der

Frühere Preisangabe: €632.941
(PLN 2.690.000)

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse

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.