



## Einfamilienhaus mit Garten und Kamin in ruhiger Wohnlage in Stargard zu verkaufen

**158,000 € (672,336 PLN)**

Baujahr 2024   2 Zimmer   ~93 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### **Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage**

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten, ideal für Familien oder alle, die Ruhe und Natur schätzen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün, und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt und die nötige Infrastruktur.

## Objektbeschreibung:

Das freistehende Haus wurde in solider Bauweise errichtet und regelmäßig modernisiert. Es besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Zimmer sowie eine gemütliche Atmosphäre.

**Wohnfläche:** ca. 140 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** ca. 1.100 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Zimmer:** 5

**Baujahr:** 1998

**Modernisierung:** 2020 (u.a. neue Fenster, Dämmung der Fassade, Erneuerung der Heizungsanlage)

## Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, separate Küche mit Essbereich, Flur, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
- **Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer, Büro/Gästezimmer, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Flur

Die Räume sind lichtdurchflutet und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der Wohnbereich mit Kamin schafft eine warme, einladende Atmosphäre – ideal für entspannte Abende.

## Ausstattung:

- Gaszentralheizung (erneuert 2020)
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Vollständig gedämmte Außenwände
- Laminat- und Fliesenböden
- Einbauküche inklusive
- Kamin im Wohnzimmer
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Internetzugang (Glasfaser verfügbar in der Straße)

## Außerbereich:

Der wunderschön angelegte Garten ist ein echtes Highlight des Hauses. Mit über 1.000 m<sup>2</sup> bietet er ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Gärtnern. Auf der Terrasse mit Südwest-Ausrichtung genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden. Ein Gartenhäuschen sowie ein Gerätehaus bieten zusätzlichen Stauraum. Zwei Stellplätze runden das Angebot ab.

## Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit viel Grün und wenig Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz ist sehr gut – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

- Supermarkt: ca. 1,2 km
- Grundschule: ca. 800 m
- Kindergarten: ca. 600 m
- Busverbindung: ca. 400 m
- Stadtzentrum: ca. 15 Minuten Fahrtzeit

## Sonstiges:

Die Immobilie ist bezugsfertig und eignet sich sowohl als dauerhaftes Eigenheim als auch als Wochenenddomizil. Es besteht kein Renovierungsstau – Sie können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Die jährlichen Grundsteuer- und Unterhaltskosten betragen rund €935 (PLN 4.000).

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei Interesse eingesehen werden.

Zögern Sie nicht, dieses charmante Zuhause näher kennenzulernen – es könnte genau das Richtige für Sie sein!

## Details

**Objekttyp:** Wohnung

**Verfügbar ab:** 06.06.2025

**Gesamtfläche:** 93,38 m<sup>2</sup>

**Gebäudetyp:** Apartmenthaus

**Baujahr:** 2024

**Standard:** Bauträgerstandard

**Baumaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** Kochnische

**Küchenfläche:** 35,2 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Badezimmerfläche:** 4,4 m<sup>2</sup>

**Zimmerflächen:** 35 m<sup>2</sup>, 9,7 m<sup>2</sup>, 45 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl.  
Erdgeschoss):** 4

**Raumhöhe:** 2,80 m

**Warmwasser:** Stadtversorgung

**Heizung:** Fernwärme aus dem städtischen Netz

**Aufzug:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Umzäunung:** Vollständig umzäunt

**Garage:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 2

**Balkonflächen:** 4,62 m<sup>2</sup> und 4,62 m<sup>2</sup>

**Umgebung / Infrastruktur:**

- **Nächstes Schwimmbad:** In der Nähe
- **Nächster Park:** In der Nähe
- **Nächster Fluss:** In der Nähe
- **Nächster See:** In der Nähe
- **Nächstes Geschäft:** In der Nähe
- **Nächste Kindertagesstätte:** In der Nähe
- **Nächster Kindergarten:** In der Nähe
- **Nächste Grundschule:** In der Nähe
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe
- **Polizeistation:** In der Nähe
- **Nächste Apotheke:** In der Nähe
- **Nächstes Restaurant:** In der Nähe
- **Nächstes Fitnessstudio:** In der Nähe
- **Nächstes Krankenhaus:** In der Nähe
- **Nächste Bank:** In der Nähe
- **Nächster Spielplatz:** In der Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Aufzug   Zaun   Garage   Balkon

## 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.

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.



Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41

## 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.