



Familienfreundliches Reihenhaus mit Garten in ruhiger Lage von Stettin-Żelechowa

354,000 € (1,499,000 PLN)

Baujahr 2001 4 Zimmer ~199 m²

Beschreibung

Reihenhaus mit Garten in ruhiger Lage von Szczecin-Żelechowa

Einladendes Mittelreihenhaus mit ca. 183,3 m² Wohnfläche, gelegen in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Stadtteil Żelechowa im Norden von Szczecin. Perfekt für alle, die eine familienfreundliche Wohngegend mit guter Anbindung an die Innenstadt suchen.

Grundstück

Das komplett eingefriedete Grundstück misst ca. 207 m² und bietet vor dem Garagentor eine Stellfläche für ein Auto.

Hausbeschreibung

Die Immobilie wurde im Jahr 2001 in traditioneller Bauweise (Keramikziegel) errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Außenwände sind mit 15 cm starker Graphit-Styropor-Dämmung isoliert.

Erdgeschoss:

- Heller Wohnbereich mit Kamin und Zugang zum Garten
- Offene Küche mit Einbaumöbeln und Geräten (im Preis inbegriffen)
- Gemütlicher Essbereich
- Gäste-WC
- Eingangsbereich mit geräumiger Garderobe und Flur

Obergeschoss:

Ein elegantes Holztreppenhaus führt in das Obergeschoss mit:

- Drei Schlafzimmern, zwei davon mit praktischen Einbauschränken
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, Bidet und WC
- Flur

Kellergeschoss:

- Garage (ca. 24 m²) mit direktem Zugang
- Freizeitraum mit Sauna und Ausgang in den Garten
- Hauswirtschaftsbereich mit Heizung und Waschküche

Ausstattung und Technik

- Fenster aus Holz
- Fußböden: Laminat und Fliesen
- Heizung: Gaszentralheizung mit 200-Liter-Speicher sowie Kamin mit Warmluftverteilung ins Erdgeschoss, ins Badezimmer und in ein Zimmer im Obergeschoss

- Photovoltaikanlage (6,46 kW, Baujahr 2020) für kosteneffiziente Stromversorgung und Warmwasserbereitung mit elektrischem Durchlauferhitzer
- Alarmanlage und Gegensprechanlage vorhanden

Lage

Das Haus liegt in angenehmer, familienfreundlicher Nachbarschaft überwiegend bebaut mit Einfamilienhäusern. Die Innenstadt von Szczecin ist sowohl mit dem Auto (circa 11 Minuten) als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 25 Minuten) gut erreichbar.

Besonderheiten

- Ruhige und grüne Umgebung – ideal für Familien und Ruhesuchende
- Optimale Raumaufteilung mit viel Stauraum
- Hervorragende Energieeffizienz durch moderne Photovoltaikanlage

Ein komfortables Zuhause mit persönlichem Wohlfühlfaktor – lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern.

Jährliche Produktionsleistung der Photovoltaikanlage: ausreichend für den Eigenverbrauch und Warmwasseraufbereitung

Nettobetriebskosten: sehr gering durch Eigenstromerzeugung

Preis für Möbel und Ausstattung inklusive: ca. €15.300 (PLN 65.000)

Details

Immobilienart: Reihenhaus
Stadtteil: Żelechowa
Lage des Grundstücks: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 199,00 m²
Grundstücksfläche: 207,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Nutzfläche: 183,30 m²
Baujahr: 2001

Standard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Hohlblockstein
Küchentyp: Offen
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der WCs: 1
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasserquelle: Gastherme mit

zwei Kreisläufen, elektrischer
Durchlauferhitzer, elektrischer Boiler

Heizung: Gas-Zentralheizung, Kamin

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Kanalisation: Öffentlich

Wasserquelle: Öffentliches
Wassernetz

Alarmanlage: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Dachdeckung: Dachziegel

Bodenbelag: Paneele

Umzäunung: Gemischt

Garage: Ja

Garagentyp: Tiefgarage

Anzahl der Garagenstellplätze: 1

Frühere Preisangabe: €364.700
(PLN 1.550.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller 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.