



Stettin: Modernisiertes Doppelhaus mit Garten in ruhiger Lage am Bukow-Wald

256,000 € (1,090,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~143 m²

Beschreibung

Stilvoll modernisiertes Doppelhaus mit Garten - Ruhige Lage in Szczecin-Żydowce

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige Doppelhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung am Rande des Bukow-Waldes und in unmittelbarer Nähe von Wiesenlandschaften. Die Immobilie vereint naturnahes Wohnen mit schneller Anbindung an die städtische Infrastruktur: Bushaltestellen (Linien 66 und 64), der PKS sowie der Bahnhof Szczecin Podjuchy sind fußläufig erreichbar – von dort gelangen Sie in nur 10 Minuten zum Hauptbahnhof.

In der näheren Umgebung finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten (Dino, Żabka, Lewiatan), eine Apotheke sowie ein medizinisches Versorgungszentrum.

Eckdaten:

- **Gesamtfläche:** 143,39 m²
(123,39 m² Wohnfläche + ca. 20 m² ausgebautes Dachgeschoss)
- **Grundstücksfläche:** 411,12 m²
- **Baujahr:** 1930
- **Modernisierung:** umfassend 2017
- **Zustand:** sehr gut
- **Etagen:** 2 + Keller + ausgebautes Dachgeschoss
- **Energieversorgung:** Strom inkl. Starkstrom (400 V), Gas vorhanden
- **Heizung:** Neuer gasbetriebener Kombikessel, zusätzlich Kamin mit Wassertasche
- **Dach:** Dachziegel, neu

Außenbereich:

Das Grundstück ist liebevoll gestaltet und bietet:

- Eine überdachte Holzcarport mit Stromanschluss und Beleuchtung
- Ein beleuchteter Zaun mit Vorbereitung für Video-Gegensprechanlage, Elektro-Türöffner und elektrisches Tor
- Einen Vorgarten mit Pflasterflächen und Zierpflanzen
- Einen pflegeleichten Garten mit Geräteschuppen, großer Holzlagerfläche, Gemüsebeet und zwei Regenwassertanks (je 1.000 l)
- Einen 15 m² großen Holzterrasse mit angrenzender ca. 40 m² Fläche zur freien Gestaltung als Sitzbereich oder Grillplatz

Raumaufteilung:

Untergeschoss (mit Tageslichtfenstern):

- Raum 1: 13,87 m²
- Raum 2: 20,52 m² – geeignet als Werkstatt, Lager oder Wirtschaftsraum
- Moderner Kombikessel (neu 2024) sorgt für effiziente Gasheizung

Erdgeschoss:

- Windfang – 2,47 m²
- Flur – 4,58 m²

- Vorraum – 0,89 m²
- Badezimmer mit großer Dusche und Doppelwaschbecken – 7,72 m²
- Hauswirtschaftsraum mit Ausgang zum Garten – 3,41 m²
- Küche mit Essbereich – 16,26 m² (maßgefertigte Einbauküche, hochwertige Geräte)
- Wohnbereich mit Kamin – 17,78 m²

Obergeschoss:

- Flur – 2,09 m²
- Badezimmer mit Badewanne – 6,07 m²
- Zimmer 1 – 12,96 m²
- Zimmer 2 – 14,47 m²

Die Räume im Obergeschoss sind vielseitig nutzbar und bieten Platz für Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Dachgeschoss (ca. 20 m²):

Vollständig ausgebaut (gedämmt, beheizt, Stromanschlüsse, Bodenbelag) – ideal als Atelier, zusätzliches Schlafzimmer oder Hobbyraum.

Besonderheiten:

- Hochwertige technische Ausstattung
- Durchdachter, familienfreundlicher Grundriss
- Kombination aus moderner Technik und gemütlichem Charme
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten von Keller und Garten
- Bezugsfertiger Zustand – keine Renovierung notwendig

Genießen Sie das Wohnen in einer ruhigen Umgebung mit optimaler Anbindung an die Stadt. Dieses Haus verbindet Komfort, Funktionalität und Naturverbundenheit auf ideale Weise. Ein perfektes Zuhause für Familien und alle, die entspannt wohnen und trotzdem schnell in der Stadt sein möchten.

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte

Stadtteil: Żydowce

Gesamtfläche: 143,39 m²

Grundstücksfläche: 411,12 m²

Wohnfläche: 123,39 m²

Baujahr: 1930

Zustand: Sehr gut

Bauzustand: Sehr gut

Wandmaterial: Keramikziegel

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 2

Stromanschluss vorhanden: Ja

400V Starkstromanschluss: Ja

Gasanschluss vorhanden: Ja

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Garten: Ja

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Keller

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.