



Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage in Stettin

393,000 € (1,670,000 PLN)

Baujahr 1983 7 Zimmer ~250 m²

Beschreibung

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten und Einliegerwohnung in grüner Lage von Szczecin

Entdecken Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus in der ruhigen Wohngegend Żelechowa, an der Grenze zum begehrten Stadtteil Warszewo. Das Haus liegt in einer idyllischen Enklave von Einfamilienhäusern in der Straße Żurawia, nur wenige Schritte vom freundlich beleuchteten Brodowski-Park entfernt – ideal zum Entspannen und Spielen für Kinder.

Die Liegenschaft überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 184 m² verteilt auf zwei Etagen, einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 530 m² sowie zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Nebengebäude.

Highlights des Hauses:

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich:** Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger, sonniger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer ca. 40 m² großen, teilweise überdachten Terrasse aus hochwertigem exotischem Holz. Die bodentiefen Glas-Schiebetüren verbinden den Wohnraum harmonisch mit dem gepflegten Garten.
- **Moderne offene Küche:** Voll ausgestattet mit Einbaugeräten und einer großzügigen Kücheninsel, die nicht nur funktionell, sondern auch stilvoll in den Raum integriert ist. Ein Highlight für begeisterte Hobbyköche!
- **Separater Arbeits-/Gästezimmer im Erdgeschoss:** Mit ca. 13 m² sowie ein modernes Gäste-WC mit Tageslicht (5,44 m²) – ideal für Homeoffice oder als Schlafzimmer nutzbar.
- **3 Schlafzimmer im Obergeschoss:** Zwei davon mit Zugang zu einem gemeinsamen Balkon mit Blick in den Garten. Hochwertiger Eichenparkettboden sorgt für ein besonders wohnliches Ambiente.
- **Großzügiges Tageslichtbad:** Ausgestattet mit Badewanne und geschmackvollen Sanitäranlagen.
- **Ausgebautes Dachgeschoss:** Zwei gemütliche Räume mit Dachflächenfenstern und Holzböden – perfekt als Gästezimmer, Hobbyraum oder Atelier.
- **Vollunterkellert** (ca. 137 m²): Hier finden Sie zahlreiche Nutzräume, u. a. Holzlager, Vorratskeller, Hobbyraum (z. B. für Tischtennis), sowie eine moderne Haustechnik. Der Keller ist teilweise mit Fenstern ausgestattet. Ein Kamin mit Wassermantel unterstützt das neue Gasheizungssystem und sorgt für komfortable Wärme durch Heizkörper im gesamten Haus. Zusätzlich wurde an ausgewählten Stellen eine Fußbodenheizung installiert.
- **Zweifachgarage (ca. 65 m²)** im Haus integriert, mit direktem Zugang und automatischem Tor.
- **Separate Einliegerwohnung/Anbau (ca. 35 m²):** Mit eigenem Eingang, Badezimmer und Küchenzeile – ideal als Büro, Gästeapartment oder für Mehrgenerationenwohnen.

- **Zusätzliches Nebengebäude (ca. 75 m²):** Isoliert und vielseitig nutzbar als Werkstatt, Lager, Garage oder Hobbyraum.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Gepflegter Garten mit automatischem Bewässerungssystem
- Umzäunt und bewachsen mit Ziersträuchern, Hortensien, Magnolien und einem prachtvollen Walnussbaum
- Hochwertige Kunststofffenster
- Dach mit neuer Keramik-Dachdeckung (2018)
- Eigentumsgrundstück mit rechteckigem Zuschnitt
- Stromanschluss (auch 400V), Wasser, Abwasser, Gasanschluss
- Vollständig möblierte Küche, inkl. Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler und Waschmaschine
- Gesamtfläche der Immobilie ca. 250 m²

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, grünen Umgebung mit idealer Anbindung zur Innenstadt von Szczecin (ca. 12 Minuten mit dem Auto oder komfortabel mit öffentlichen Verkehrsmitteln). In unmittelbarer Nähe liegen Supermärkte, der Baumarkt Leroy Merlin sowie das beliebte Freizeitbad „Fabryka Wody“.

Ein Zuhause wie geschaffen für Familien, Selbstständige oder alle, die das Besondere suchen – mit viel Raum zum Leben, Arbeiten und Entfalten.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Details

Einfamilienhaus mit Garten und Garage in Szczecin - Żelechowa

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus im sehr guten

Zustand im gefragten Stadtteil Żelechowa in Szczecin.

Grunddaten:

- **Wohnfläche:** 184,18 m²

- **Gesamtfläche:** 250,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 530,00 m²
(quadratische Form)
- **Baujahr:** 1983
- **Bauweise:** Ziegel
- **Geschosse (inkl. EG):** 2
- **Standard:** Sehr gut
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum

Ausstattung und Merkmale:

- **Anzahl WC:** 2
- **Küche:** Offene Küche mit guter Belichtung
- **Balkon:** 1
- **Terrasse:** 1
- **Anzahl der Terrassen:** 1
- **Dachdeckung:**
Keramikdachziegel
- **Garage:** Ja, mit Platz für 2 Fahrzeuge
- **Garten:** Ja
- **Garderobe:** Ja

Technische Anschlüsse und Geräte:

- Stromanschluss vorhanden

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Terrasse Keller Balkon

- 400V Starkstromanschluss vorhanden
- Gasanschluss vorhanden

Küchen- und Haushaltsgeräte:

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Backofen
- Geschirrspüler

Badezimmereinrichtung:

- Handtuchheizkörper
- Dusche
- Badewanne
- Waschmaschine
- Fenster
- Waschbecken
- WC

Hinweis: Die zuvor angegebene Preisreduktion von €527.000 (PLN 2.239.658) deutet auf ein attraktives Angebot hin. Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

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.