



## **Modernes Doppelhaus mit Garten in ruhiger Lage von Stettin-Krzekowo**

**265,000 € (1,125,000 PLN)**

Baujahr 2017 3 Zimmer ~86 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Modernes Doppelhaus in ruhiger Lage von Szczecin-Krzekowo**

Dieses charmante Doppelhaus wurde 2017 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse einer geschlossenen Wohnanlage im Stadtteil Krzekowo – an der Grenze zwischen Szczecin und Mierzyn. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und Nähe zur Stadt, mit guter Anbindung an das Zentrum sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

#### **Raumaufteilung und Ausstattung**

Die Gesamtwohnfläche von ca. 86,44 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen:

**Erdgeschoss:** - Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und einem liebevoll angelegten Garten (ca. 100 m<sup>2</sup>) - Funktionale Küche - Elegantes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC

**Obergeschoss:** - Geräumiges Schlafzimmer - Zusätzliches Zimmer, derzeit als Büro genutzt - Badezimmer mit Badewanne und WC - Flur mit Zugang zum Dachboden

Ein zusätzlicher Dachboden bietet praktischen Stauraum über die gesamte Fläche des Hauses.

### **Ausstattungs Highlights**

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung (PVC)
- Wände gespachtelt und gestrichen
- Bodenbeläge aus pflegeleichtem Feinsteinzeug in Holzoptik
- Geschmackvolle Fliesen in den Badezimmern
- Alarmanlage – auch für Haustierhaltung geeignet
- Zwei Auto-Stellplätze direkt am Haus
- Sicherheits-Eingangstür
- Gas-Zentralheizung für Heizung und Warmwasser
- Wasserversorgung über das städtische Netz
- Abwasser derzeit über geschlossenen Tank; Anschluss an das öffentliche Kanalsystem geplant

### **Grundstück und Bauweise**

- Grundstücksgröße: 176 m<sup>2</sup>
- Außenfassade mit Wärmedämmung aus Styropor
- Dachdeckung mit hochwertiger Keramikdachziegel
- Bauweise aus langlebigem Silikatstein

### **Weitere Informationen**

Im Kaufpreis enthalten sind fest eingebaute Möbel und Einbauten. Weitere Einrichtungsgegenstände können nach individueller Absprache übernommen werden.

Die Maßangaben in den Grundrissen sind als Richtwerte zu verstehen.

## Ihre neue Wohnadresse in Szczecin

Diese Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und hohen Wohnkomfort. Die grüne Umgebung, Spazierwege in fußläufiger Nähe und das familiäre Wohnumfeld machen dieses Haus zu einem idealen Ort für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe und Qualität legen.

## Monatliche Betriebskosten: ca. €140 (PLN 600)

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Stadtteil:** Krzekowo

**Gesamtfläche:** 86,44 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 176,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 86,44 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Baujahr:** 2017

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Kalksandstein

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 2

## Eigenschaften der Immobilie

Garage    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.