



## **Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Stettin-Kijewo**

**375,000 € (1,595,000 PLN)**

Baujahr 2000 7 Zimmer ~260 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Szczecin-Kijewo**

Willkommen in diesem charmanten und großzügigen Zweifamilienhaus mit einer Gesamtfläche von ca. 260 m<sup>2</sup>, gelegen in einer ruhigen Wohngegend am rechten Ufer von Szczecin – im beliebten Stadtteil Kijewo. Das Haus befindet sich auf einem ca. 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet ausreichend Platz für große Familien oder individuelle Wohnkonzepte.

#### **Erdgeschoss - großzügiges Wohnen auf einer Ebene**

- Heller und weitläufiger Wohnbereich mit offen gestalteter Küche sowie einladender Essbereich – perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die 30 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den gepflegten Garten.

- Geräumiges Schlafzimmer (25 m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad, ausgestattet mit Badewanne, Dusche und WC.
- Zusätzliches Zimmer (15 m<sup>2</sup>) – ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum.
- Praktisches separates Zimmer mit 10 m<sup>2</sup> – perfekt als Speisekammer oder Abstellraum geeignet.
- Gäste-WC mit Waschbecken.
- Hauswirtschaftsraum / Waschküche mit ca. 15 m<sup>2</sup> Fläche.

### **Obergeschoss - Rückzugsort mit Privatsphäre**

- Vier Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon.
- Badezimmer mit Badewanne und WC.

### **Ausstattung**

- Böden mit Fliesen oder Laminat ausgelegt.
- Badezimmer modern gefliest.
- Wände frisch gestrichen.
- Fenster aus edlem Mahagoniholz.
- Die Küche ist ausgestattet mit einem Elektrokochfeld, Spülbecken sowie maßgefertigten Küchenmöbeln.
- Individuelle Heizungsanlage mit Gasheizung versorgt das Haus mit Wärme und Warmwasser.
- Sicherheit durch ein Alarmsystem sowie einbruchgeschützte Rollläden im Erdgeschoss.

### **Parkmöglichkeiten**

- Doppelgarage für zwei Fahrzeuge sowie ein Stellplatz auf dem Grundstück.
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus vorhanden.

### **Lage**

Die Immobilie liegt in naturnaher Umgebung – ideal für alle, die Ruhe suchen und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen. Die direkte Nachbarschaft zum

Wald lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Naturbeobachtungen ein. In der Umgebung befindet sich das Naturgebiet „Ptasi Zakątek“ mit einem attraktiven Lehrpfad – ein Paradies für Vogelbeobachter.

Dennoch ist die Infrastruktur hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, und in der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Auchan, Carrefour, Kaufland, Castorama, Leroy Merlin oder Decathlon.

Gute Verkehrsanbindung über den Verkehrsknoten Kijewo mit direktem Anschluss an die Schnellstraße S3 (Richtung Świnoujście), die Autobahn A6 (Richtung Berlin) sowie die Landesstraße Nr. 10 (Richtung Stargard).

Städtische Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas und Abwasser sind selbstverständlich vorhanden.

Lassen Sie sich von der Kombination aus Großzügigkeit, ruhiger Wohnlage und hervorragender Anbindung überzeugen. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!

## Details

**Immobilientyp: Doppelhaushälfte in Kijewo**

**Gesamtfläche:** 260,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 600,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 260,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2000

**Bauzustand:** Sehr gut

**Bauweise:** Ziegel

**Anzahl Etagen (einschließlich EG):** 1

**Ausstattung:**

- **Küche:** Offen

- **Badezimmer:** 2
- **Separate WCs:** 1
- **Bad-Ausstattung:** Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC
- **Garderobe:** Ja
- **Balkone:** 1
- **Terrasse:** Ja
- **Terrassenfläche:** 30 m<sup>2</sup>
- **Garten:** Ja
- **Garage:** Ja
- **Anzahl Garageplätze:** 2
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Kühlschrank:** Ja

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas Garage Garten Garderobe Terrasse Balkon

## **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.