



Kościno: Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Szczecin

376,000 € (1,599,000 PLN)

Baujahr 2006 6 Zimmer ~288 m²

Beschreibung

Traumhaus in Kościno – Ruhige Lage, Großzügiger Grundriss und Nähe zu Szczecin

Entdecken Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus in idyllischer Umgebung in Kościno – nur ca. 12 km von der Innenstadt von Szczecin entfernt. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit Einfamilienhäusern, umgeben von viel Grün, Wäldern und einem nahegelegenen See. Der perfekte Ort, um Energie zu tanken und das Leben abseits des Großstadttrubels zu genießen.

Highlights der Immobilie

- **Baujahr:** 2006
- **Wohnfläche:** ca. 288 m²
- **Grundstücksfläche:** 932 m²

- **Zustand:** Sehr gepflegt – bezugsfertig ab dem 15. April 2025
- **Heizung:** Moderne Gas-Fußbodenheizung + Heizkörper in den Bädern – neuer Brennwertkessel aus dem Jahr 2024
- **Bauweise:** Massive Ytong-Bauweise – hervorragende Wärmedämmung und Feuerbeständigkeit
- **Dach:** Mehrgiebeldach mit hochwertiger Keramik-Dachziegel
- **Fenster/Türen:** Neue Holzfenster, einbruchhemmende Eingangstür

Raumaufteilung

Erdgeschoss (Nutzfläche ca. 152 m²):

- Großzügiges Wohnzimmer: ca. 41 m² mit Kamin und Zugang zur Terrasse (25 m²)
- Offene Küche: ca. 13 m²
- Speisekammer: ca. 3,5 m²
- Separates Zimmer/Büro: ca. 16,5 m²
- Badezimmer: ca. 7 m²
- Flur und Diele: insgesamt ca. 29 m²
- Geräumiger Hauswirtschaftsraum
- Doppelgarage: ca. 42 m² mit Automatiktür
- Überdachter Eingangsbereich (ca. 5 m²)

Obergeschoss (Nutzfläche ca. 135 m² / 159 m² Grundfläche):

- Drei Schlafzimmer (je ca. 15–20 m²), jeweils mit eigener Ankleide (5–10 m²)
- Großes Badezimmer: ca. 15 m²
- Zwei zusätzliche Räume (je 10–15 m²), flexibel als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum nutzbar
- Flur: ca. 13 m²

Außenbereich

- **Wunderschön angelegter Garten** auf rechteckigem Grundstück mit reicher Bepflanzung: zahlreiche Thujen, Kirschkirschenbaum, Süßkirsche, Birne und Apfelbaum

- **Große Terrasse** (insgesamt ca. 39 m²) – ideal für Grillabende und Entspannung im Grünen
- **Solide Umzäunung** aus Klinkersteinen
- **Automatische Einfahrtstor**

Lage & Infrastruktur

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit der Stadt:

- Szczecins Innenstadt nur ca. 15–20 Autominuten entfernt
- Gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Linien 222, Nachtlinie 536)
- Nahversorger im Ort (z. B. Supermarkt Odido)
- In der Nähe: Kindergarten, Grundschule und Krippe (in Dołuje)
- 3,5 km nach Lubieszyn mit großem Einzelhandels- und Gastronomieangebot – inkl. Supermärkten, Pizzeria, McDonald's und Tankstellen
- Naturfreunde werden die Lage in der Nähe von Wäldern und dem Kościński-See mit vielen Rad- und Wanderwegen besonders schätzen

Ein ideales Zuhause für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die modernen Wohnkomfort in harmonischer Umgebung suchen. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 15.04.2025

Grundstückslage: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 288,00 m²

Grundstücksfläche: 932,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 288,00 m²

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 2006

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Ytong

Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Zimmergrößen: 41, 16, 17, 21, 25, 15 m²

Anzahl der Stockwerke (inkl.

Erdgeschoss): 1

Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Heizkreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Öffentliches Kanalsystem

Wasserversorgung: Städtisch

Alarmanlage: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fenstertyp: Neue Holzfenster

Dacheindeckung: Keramische Dachziegel

Bodenbelag: Paneele

Zaunart: Metallzaun

Garage: Ja

Garagenstellplätze: 2

Terrassenfläche: 39 m²

Umgebung:

- Park in der Nähe
- Wald in der Nähe
- Geschäft in der Nähe
- Kinderkrippe in der Nähe
- Kindergarten in der Nähe
- Grundschule in der Nähe
- Öffentlicher Nahverkehr in der Nähe
- Gastronomiebetrieb in der Nähe
- Spielplatz in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Garten

Kościno

Kościno befindet sich im 10-km-Streifen zum Grenzübergang in Kołbaskowo. Der dörfliche Charakter und die Nähe zu Autobahnanschlüssen sprechen Familien und Pendler gleichermaßen an.

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.