



## Charmantes Reihenhaus mit Garten in ruhiger Lage von Stettin-Zelechowa

**400,000 € (1,699,000 PLN)**

Baujahr 2005 5 Zimmer ~215 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Charmantes Reihenhaus mit Garten in ruhiger Wohngegend – nahe Park und Stadtnähe

Willkommen in diesem gepflegten Reihenhaus mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, gelegen in einer geschlossenen, ruhigen Wohnsiedlung im beliebten Stadtteil Żelechowa. Die Immobilie befindet sich in direkter Nähe zu einem Park – ideal für Familien oder Naturliebhaber, die die städtischen Vorteile mit grüner Umgebung verbinden möchten.

Zum Haus gehört ein privater Garten mit zahlreichen Pflanzen sowie ein eigener Garagenstellplatz. Das Grundstück umfasst insgesamt 301 m<sup>2</sup> und hat eine rechteckige Form.

### Raumaufteilung – durchdacht & funktional

Das im Jahr 2005 erbaute Haus bietet eine sehr praktische Innenaufteilung über mehrere Ebenen:

**Erdgeschoss:** - Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und offener, voll ausgestatteter Küche

- Zugang zu einem Balkon mit Blick auf den Garten
- Gäste-WC
- Windfang / Eingangsbereich
- Zugang zur Garage

**Obergeschoss:** - Zwei helle Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Hauswirtschaftsraum
- Flur

**Dachgeschoss:** - Weitere Schlafzimmer mit integrierter Ankleide

- Badezimmer mit Dusche und WC

### Ausstattung & Komfort

- Gaszentralheizung durch modernen, zweikreisigen Gaskessel
- Zusätzlich: gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Alarmanlage für erhöhte Sicherheit
- Außenrollläden
- Internet- und Kabel-TV-Anschluss vorhanden
- Keramikdachziegel für langanhaltende Qualität
- Zwei Balkone für entspannte Momente im Freien
- Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Zwei modern ausgestattete Badezimmer

### Lage – grün, ruhig und dennoch gut angebunden

Die Lage überzeugt durch ihre Nähe zur Natur und gleichzeitig einer guten städtischen Infrastruktur. In fußläufiger Entfernung befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie verschiedene

Dienstleistungsangebote. Die geschlossene Siedlung sorgt für Ruhe und Sicherheit – ein wunderbares Zuhause für alle, die stadtnah und dennoch geschützt wohnen möchten.

Ein ideales Objekt für Familien, Paare oder alle, die hochwertiges Wohnen in einer freundlichen Nachbarschaft schätzen.

**Nebenkostenorientierung:** Monatlich ca. €350–€470 (PLN 1.500–2.000) – abhängig vom Verbrauch.

Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause!

### Details

**Immobilienart:** Haus

**Stadtteil - Wohngebiet:**

Żelechowa

**Gesamtfläche:** 215,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 301,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 122,30 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Haustyp:** Reihenhaus

**Baujahr:** 2005

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Hohlblock

**Küchentyp:** Offen

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der WCs:** 1

**Anzahl der Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Stromanschluss:** Ja

**Starkstrom (400 V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetzugang:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Ausstattung - Küche:** Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler

**Dacheindeckung:** Keramikziegel

**Garage:** Ja

**Anzahl Garagenplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Kamin:** Ja

**Anzahl der Balkone:** 2

**Ausstattung der Bäder:** Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC

Das gepflegte Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage von Żelechowa und wurde im Jahr 2005 erbaut. Es besticht durch eine sehr gute Bauqualität und ein durchdachtes Raumkonzept. Die

gesamte Fläche beträgt 215 m<sup>2</sup>, wovon 122,30 m<sup>2</sup> als Wohnfläche genutzt werden. Das rechteckige Grundstück misst 301 m<sup>2</sup> und bietet unter anderem einen schönen Garten, in dem Sie entspannen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen können.

Im Haus finden sich zwei großzügige Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die offene Küche ist mit modernen Geräten wie Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler ausgestattet und geht in den Wohnbereich über, der durch einen Kamin ein behagliches Ambiente erhält.

Das Haus verfügt über zwei Balkone und eine Garage mit einem Stellplatz. Für modernen

Wohnkomfort sorgen Anschlüsse für Starkstrom (400V), Internet und Kabelfernsehen.

Die Eigentumsform ist Grundstückseigentum. Alle Anschlüsse wie Strom, Gas und Wasser sind vorhanden.

Nebenkosten:

- Monatliche Grundsteuer: €12 (PLN 50)
- Monatlicher Stromverbrauch: €94 (PLN 400)
- Monatlicher Wasserverbrauch: €47 (PLN 200)
- Monatliche Heizkosten (Gas): €165 (PLN 700)

Ein ideales Objekt für Familien oder Paare, die ein hochwertiges Zuhause mit Garten, Garage und moderner Ausstattung suchen.

### Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Kamin 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.