



Modernes Doppelhaus mit Garten, Terrasse & Garage in ruhiger Lage von Stettin-Wielgowo

363,000 € (1,540,000 PLN)

Baujahr 2019 4 Zimmer ~154 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaus mit Garten, Terrasse und Garage in ruhiger Lage von Szczecin-Wielgowo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante, energieeffiziente Doppelhaus wurde im Jahr 2019 errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Bezirk Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün. Eine ideale Umgebung für alle, die Ruhe, Natur und Privatsphäre schätzen.

Aufteilung und Ausstattung

Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 131,92 m² plus ein ausbaufähiges Dachgeschoss von ca. 60 m². Es befindet sich auf einem

großzügigen Grundstück von 792 m² mit gepflegtem Garten und überdachter Terrasse:

- **Offene Küche** (11,2 m²) mit angrenzender **Speisekammer** (4,2 m²)
- **Großer Wohn- und Essbereich** (36,7 m²) mit Zugang zur ca. 25 m² großen Terrasse und Garten (über 300 m²)
- **Drei Schlafzimmer**: zwei ca. 13 m², eines ca. 18 m² mit begehbarem Kleiderschrank
- **Zwei Badezimmer**: ein kleines (3,6 m²) und ein großes Familienbad (8,3 m²)
- **Hauswirtschaftsraum mit Waschbereich** (7,2 m²)
- **Windfang** (6,6 m²) und **Flur** (10,2 m²)
- **Garage im Haus** mit ca. 21,7 m²

Das Dachgeschoss ist bereits mit Anschlüssen vorbereitet und verfügt über ein Balkonfenster – perfekt für zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Komfort & Technik

Das Haus ist mit hochwertiger technischer Ausstattung versehen:

- **Fußbodenheizung im gesamten Haus** – betrieben durch einen modernen Gasbrennwertkessel
- **Dreifachverglaste Kunststofffenster**
- **Einbruchhemmende Außenrollläden und Insektenschutzgitter**
- **Massive, einbruchssichere Holztüren**
- **Rekuperationssystem, Warmwasserspeicher und Garagentorantrieb** wurden kürzlich modernisiert
- **Vorbereitung für Alarmanlage**
- **Elektrisches Tor mit Fernbedienung am Grundstückseingang**
- **Verfügbar mit festen Einbauten sowie hochwertigen Elektro- und Haushaltsgeräten**

Außenbereich

Der liebevoll angelegte Garten mit zahlreichen Pflanzen lädt zum Entspannen ein. Genießen Sie sonnige Nachmittage oder gemütliche Abende auf der überdachten Terrasse. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und komplett umzäunt.

Lage

Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

- Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote in der Nähe
- Grundschule und Apotheke fußläufig erreichbar
- Schnelle Anbindung an die Stadt über die **SKM-Station Szczecin Zdunowo**
- Umgeben von Natur für entspannte Spaziergänge und Aktivitäten im Freien

Ein perfekter Rückzugsort, ideal für Familien oder alle, die Ruhe und Privatsphäre in stadtnaher Lage suchen.

Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten sind äußerst gering – etwa **€425 (PLN 1.800)** inklusive Heizung, Strom, Wasser, Müllentsorgung und Internet.

Zögern Sie nicht und erleben Sie dieses besondere Haus bei einer Besichtigung!

Details

Haustyp: Doppelhaushälfte
Stadtteil: Wielgowo
Lage des Grundstücks: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 153,72 m²
Nutzfläche: 131,92 m²

Grundstücksfläche: 792,00 m²
Grundstücksform: Rechteck
Baujahr: 2019
Standard: Sehr gut
Gebäudezustand: Sehr gut
Wandmaterial: Ytong

Küchentyp: Offen
Anzahl der Badezimmer: 1
Anzahl der WCs: 2
Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss): 1
Warmwasserquelle: Gastherme mit zwei Heizkreisen
Heizung: Gas-Zentralheizung
Stromversorgung: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Städtisch
Wasseranschluss: Städtisches Wasser

Alarmanlage: Ja
Gegensprechanlage: Ja
Fenstertyp: Kunststofffenster
Dachdeckung: Dachziegel
Zaunart: Metall
Garage: Ja
Stellplätze in der Garage: 1
Terrassenfläche: 25 m²
Öffentlicher Nahverkehr: In der Nähe
Vorheriger Preis: €36.235 (PLN 154.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten 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.