



Freistehendes Einfamilienhaus in Stettin mit großem Garten in ruhiger Wohnlage

353,000 € (1,500,000 PLN)

Baujahr 2005 6 Zimmer ~400 m²

Beschreibung

Geräumiges Einfamilienhaus auf dem gepflegten os. Bukowe - wohnen Sie ruhig und in Stadtnähe!

In einer ruhigen Wohngegend auf dem beliebten os. Bukowe erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 283 m² - ideal für Familien, die Komfort, Raum und eine gute Anbindung an das Stadtleben miteinander verbinden möchten.

Highlights der Immobilie:

- **Freistehendes Einfamilienhaus** aus dem Jahr 2005 in gutem Zustand
- **Wohnfläche:** ca. 283 m²
- **Grundstück:** 1.064 m² - pflegeleicht, mit gemischter Einfriedung
- **Lage:** Flaches Gelände in ruhiger Nachbarschaft mit viel Grün

Innenausstattung:

Das Haus überzeugt durch eine sehr funktionale Raumaufteilung und eine warme, einladende Atmosphäre.

- **3 Badezimmer** sorgen für Komfort im Alltag
- **Offene Küche mit Durchblick** – ideal für gemeinsames Kochen
- **Bodenbeläge:** stilvoller Mix aus Parkett, Laminat und Fliesen
- **Kaminecke** für gemütliche Abende
- **Zweikreisige Gasheizung** mit moderner Technik
- Zusätzliche **Solide Bauweise aus Holz** sorgt für ein angenehmes Raumklima
- **Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Garten

Sicherheit und Komfort:

- **Alarmanlage**
- **Videoüberwachung (Monitoring)**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Kunststofffenster** mit gutem Wärmeschutz
- **Stabile Dacheindeckung mit Dachziegeln**
- **Stadtwasser- und Abwasseranschluss**

Außenbereich & Garage:

- Gepflegter Garten mit viel Platz zum Entspannen und Spielen
- **1 Garagenplatz** vorhanden
- Optimal für Familien mit Kindern oder für alle, die Natur und Ruhe suchen

Lage:

Das Haus befindet sich in einer gut etablierten Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur. Alles, was Sie für den Alltag benötigen, ist bequem und schnell erreichbar:

- **Kindergarten, Grundschule und Krippe** in unmittelbarer Nähe

- Zahlreiche **Supermärkte, Apotheken, Cafés und Restaurants** fußläufig erreichbar
- **Städtische Verkehrsmittel** in bequemer Distanz
- **Parks, ein Waldgebiet und ein Spielplatz** für Freizeitaktivitäten direkt um die Ecke
- **Fitnessstudio, Schwimmbad und Bank** ebenfalls schnell erreichbar
- Die **nächstgelegene Klinik** befindet sich ebenfalls in der Umgebung

Monatliche Nebenkosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€470 (PLN 2.000)**, abhängig vom individuellen Verbrauch.

Dieses gepflegte Haus ist perfekt für Menschen, die stadtnahe Ruhe zu schätzen wissen – hier genießen Sie die Vorzüge des Familienlebens in einer lebendigen, gut angebundenen Nachbarschaft.

Erleben Sie selbst das besondere Wohngefühl und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Stadtteil: Wohnsiedlung Bukowe

Lage des Grundstücks: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 283,07 m²

Grundstücksfläche: 1.064,00 m²

Grundstücksform: Unregelmäßig

Nutzfläche: 283,07 m²

Bauart: Freistehend

Baujahr: 2005

Ausstattungsstandard: Gut

Zustand des Gebäudes: Gut

Wandmaterial: Holz

Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 3

Warmwasserquelle:

Gasdurchlauferhitzer mit zwei Kreisläufen

Heizung: Kamin, Gaszentralheizung

Abwasser: Städtische Kanalisation

Wasserversorgung: Städtisches Wasser

Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja

Video-Gegensprechanlage: Ja

Fenster: Kunststofffenster

Dacheindeckung: Dachziegel

Bodenbeläge: Paneele, Parkett,

Fliesen

Zaunart: Gemischt

Garage: Ja

Anzahl Garagenstellplätze: 1

In der Nähe:

- Hallenbad
- Park
- Wald
- Geschäft

- Krippe
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomiebetrieb
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Bank
- Spielplatz

Eigenschaften der Immobilie

Garage

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.