



## Stettin: Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool, Garten und vielseitigem Nebengebäude

**353,000 € (1,499,000 PLN)**

Baujahr 2008 5 Zimmer ~228 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Swimmingpool und Nebengebäude – Ustowo bei Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit viel Platz und Komfort! Dieses großzügige Einfamilienhaus in Ustowo, direkt an der Stadtgrenze von Szczecin, bietet ein vielseitiges Wohnkonzept für Familien oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

### Das Wichtigste auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 165 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche ca. 228 m<sup>2</sup>)
- **Grundstück:** 1.521 m<sup>2</sup>, schön angelegt mit zahlreichen Bepflanzungen
- **Baujahr:** 2008
- **Zustand:** Sehr guter technischer und optischer Zustand
- **Verfügbar ab:** 31.05.2025

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss:** - Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin – ideal für gemütliche Abende - Helles Esszimmer, offen zur maßgefertigten Küche mit viel Stauraum - Gästezimmer - Badezimmer mit Dusche und WC - Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine

**Obergeschoss:** - Drei große Schlafzimmer - Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC - Stilvolle Eichenholztreppe – handgefertigt vom Eigentümer

### Keller:

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet viel Stauraum sowie Technikräume.

### Zusätzliche Ausstattung:

- **Zentralstaubsauger**
- **Solarbeheizter Swimmingpool - perfekt für den Sommer!**
- **Gepflegter Garten mit Terrasse**
- **Balkon im Obergeschoss**
- **Garage im Haus**
- **Heizung:** moderne Gas-Zentralheizung (zweikreisig)
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Fußböden:** Fliesen und Terrakotta
- **Dach:** Dachziegel
- **Alarmanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage**

### Nebengebäude:

Ein ca. 100 m<sup>2</sup> großes, freistehendes Gebäude bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für eine Werkstatt, ein Atelier oder ein kleines Unternehmen. Früher wurde es als Tischlerei genutzt.

### Anschlüsse und Medien:

- Stadtwasser, Strom (inkl. 400V Starkstrom), Gas, städtische Kanalisation

- Telefonanschluss, Internet, Kabel-TV vorhanden

### Lage:

Das Haus liegt in Ustowo bei Szczecin, in unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und der Natur (nahegelegener Fluss). Die ruhige, aber verkehrsgünstige Lage am Stadtrand ist ideal für Familien oder Berufspendler.

Ein echtes Unikat mit vielen durchdachten Details und Platz für Ihre persönliche Entfaltung – sowohl privat als auch beruflich. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich inspirieren!

### Details

**Haustyp:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 31.05.2025

**Stadtteil:** Pomorzany

**Gesamtfläche:** 228,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.521,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Unregelmäßig

**Wohnfläche:** 165,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform:** Eigentum

**Baujahr:** 2008

**Zustand des Hauses:** Sehr gut

**Bauweise:** Betonblöcke

**Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Dachform:** Dachziegel

**Dachboden:** Ausgebaut

**Küche:** Mit Fenster

**Badezimmer:** 2

**Separates WC:** 1

**Ausstattung Badezimmer:**

Dusche, Waschmaschine,

Waschbecken, WC, Badewanne

**Fußböden:** Fliesen, Terrakotta

**Balkon:** 1

**Terrasse:** 1

**Garten:** Ja

**Schwimmbad:** Ja

**Begehbare Kleiderschrank:** Ja

**Abstellraum/Wirtschaftsraum:** Ja

**Kamin:** Ja

**Keller:** Ja

**Garage:** Ja, im Gebäude

**Garagenplatz:** 1

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Warmwasser:** Gastherme mit zwei  
Kreisläufen

**Wasserversorgung:** Städtisches  
Wasser

**Abwasser:** Städtisches

Abwassersystem

**Stromversorgung:** Ja

**Starkstrom (400V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Telefonanschluss:** Ja

**Internet:** Ja

**Kabelfernsehen:** Ja

**Alarmanlage:** Ja

**Videoüberwachung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Umzäunung:** Gemischt

**Zufahrtsstraße:** Lokale Straße

**Umgebung:**

- Fluss in der Nähe

- Geschäft in der Nähe

- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

### Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse

## 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.