



## **Charmantes Reihendhaus mit Garten und Garage in ruhiger Wohnlage in Stettin-Dąbie**

**247,000 € (1,049,000 PLN)**

Baujahr 1984 4 Zimmer ~215 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Charmantes Reihendhaus mit Garten und Garage in ruhiger Wohnlage von Szczecin-Dąbie**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – dieses gepflegte Reihendhaus befindet sich in der begehrten Lage von Szczecin-Dąbie, nur 600 m vom malerischen Dąbie-See entfernt. Die Umgebung besticht durch viel Grün, Einfamilienhausbebauung und eine ruhige Atmosphäre – ideal für Familien und alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig schnell in der Stadt sein möchten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt für kurze Wege ins Zentrum von Szczecin. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 108 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 434 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1984
- **Gepflegter Zustand**
- **Gebäudetyp:** Reihenendhaus
- **Nutzfläche:** ca. 215 m<sup>2</sup> (inkl. Keller, Garage und weiteren Räumen)
- **Einzugsbereit ab:** 30.07.2025

## Raumaufteilung:

- Helles, großzügiges Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- Separate, lichtdurchflutete Küche mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten – ideal für Familienessen und Sommerabende
- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Fenster, Waschbecken und WC
- Zusätzliches Gäste-WC
- Eingangsbereich mit Windfang
- Großzügiger Flur
- Praktische Nebenräume wie Hauswirtschaftsraum, Waschküche und Lagerkeller
- Ausgebautes und nutzbares Dachgeschoss

## Ausstattung:

- Gaszentralheizung mit modernem Zwei-Kreislauf-System
- Anschluss an die städtische Wasser- und Abwasserversorgung
- Kunststofffenster
- Holzdielen und Terrakottafliesen als Bodenbeläge
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Unterkellerung mit Abstellflächen
- Garage (unterirdisch) mit einem Stellplatz
- Elektrizität (400 V), Internetanschluss
- Einbaugeräte wie Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler
- Gegensprechanlage für zusätzliche Sicherheit

Diese Immobilie bietet ein enormes Potenzial zur persönlichen Gestaltung und eignet sich hervorragend für alle, die ein behagliches Zuhause mit Garten in einer gepflegten Umgebung suchen.

## **Nebenkosten:**

Monatliche Nebenkosten betragen etwa **€260 (PLN 1.100)**.

Lassen Sie sich dieses charmante Haus nicht entgehen – ideal für Familien, Paare oder kreative Köpfe, die Raum zur Entfaltung suchen. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst vor Ort ein Bild zu machen!

## **Details**

**Immobilientyp:** Reihenendhaus

**Bezugsfrei ab:** 30.07.2025

**Stadtteil:** Dąbie

**Grundstückslage:** Ebenes Gelände

**Gesamtfläche:** 215,30 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 434,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteck

**Wohnfläche:** 107,90 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 1984

**Zustand:** Gut

**Bauweise:** Ziegel

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Unterkellerung:** Ja

**Dachgeschoss:** Ausgebaut

**Dachdeckung:** Betondachziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Dielen, Terrakotta

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Warmwasserbereitung:**

Gastherme mit zwei Kreisläufen

**Küche:** mit Fenster

**Badezimmer:** 1

**Separates WC:** 1

**Badezimmerausstattung:** WC, Fenster, Dusche, Badewanne, Waschbecken

**Mikrowelle:** Ja

**Backofen:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Geschirrspüler:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Belüftung:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Stromanschluss:** Ja

**Starkstrom (400 V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Abwasser:** Kanalisation

**Garage:** Ja

**Garagentyp:** Tiefgarage

**Anzahl Garagenstellplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Frühere Preisangabe:** €259 200

**Terrasse:** Ja

(PLN 1 099 000)

**Anzahl Terrassen:** 1

**Zaun:** Metallzaun

### **Eigenschaften der Immobilie**

Keller Gas Garage Garten 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.