Immobilien in Westpommern

#433692

# Familienfreundliches Traumhaus in Stettin-Osów mit Garten, Terrasse und Top-Lage

## 302,000 € (1,290,000 PLN)

Baujahr 2023 4 Zimmer ~110 m²

## Beschreibung

**Familientraum in ruhiger Lage – Einzugsbereit und charmant!**

Sie träumen von einem Zuhause, in dem Ihre Kinder unbeschwert im Garten spielen können, während Sie Ihre morgendliche Tasse Kaffee entspannt auf der Terrasse genießen? Abends dann gemeinsame Mahlzeiten am großen Esstisch im Wohnbereich? Dieses Haus könnte genau das Richtige für Sie sein.

**Lage**

Das Haus befindet sich in einer der familienfreundlichsten und ruhigsten Wohngegenden von Stettin – im Stadtteil Osów.

Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und urbanem Komfort: Nur ca. 1 km zur Gubałówka und dem Wkrzanska-Wald – ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren oder Wintersport. Gleichzeitig erreichen Sie schnell das Stadtzentrum und die wichtigsten Verkehrsverbindungen.

**Hausmerkmale**

- **Durchdachter Grundriss** – optimiert auf die Bedürfnisse einer Familie mit funktionalen Lösungen
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus** – Schluss mit kalten Füßen im Winter
- **Maßgefertigte Küche** – Kochen wird zur Freude
- **Große Terrasse** – ideal für Sommerabende im Freien
- **Helle, vielseitige Zimmer** – sowohl für Schlafzimmer als auch Home-Office geeignet
- **Modern ausgestattetes Badezimmer** – stilvoll und praktisch zugleich
- **Zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss** – inklusive begehbarem Kleiderschrank

**Erdgeschoss**

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses – mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Niveau ab.

**Obergeschoss**

Hier befinden sich mehrere gemütliche Schlafzimmer und ein modernes Familienbad – ideal zugeschnitten auf das Leben mit Kindern oder Gästen.

**Zusätzlich**

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien gebaut und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet: robuste Vinylböden, individuell angefertigte Tischlermöbel, elektrische Garage mit Fernsteuerung sowie Technikvorbereitung für einen Kamin und elektrische Außenrollläden.

**Niedrige Betriebskosten**

Ein großes Plus für Familien: Die Heizkosten im Winter betragen nur ca. €94 (PLN 400) monatlich. Wirklich beeindruckend!

**Einziehen und wohlfühlen**

Dieses Haus ist einzugsbereit – keine Renovierung, kein Stress. Einfach einziehen und das Leben genießen.

Ein Zuhause, das Wärme, Stil und Funktionalität vereint – mit Raum für gemeinsame Frühstücke, kindliche Abenteuer und wohlverdiente Pausen.

**Entdecken Sie, ob dieses Haus Ihr neues Zuhause wird.**

## Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte
**Stadtteil – Wohngebiet:** Osów
**Gesamtfläche:** 110,00 m²
**Grundstücksfläche:** 150,00 m²
**Grundstücksform:** Rechteckig
**Nutzfläche:** 110,60 m²
**Eigentumsform am Grundstück:** Miteigentum
**Baujahr:** 2023
**Baumaterial:** Ytong
**Hauszustand:** Neuwertig
**Standard:** Hervorragend

**Raumaufteilung:**
- Wohnzimmer: 25 m²
- Schlafzimmer: 18 m²
- Schlafzimmer: 13 m²
- Schlafzimmer: 11 m²
- Badezimmer: 1
- WC: 1

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

**Küche:** Offene Durchreiche
**Fenster:** Kunststofffenster
**Bodenbelag:** Paneele

**Heizung und Energieversorgung:**
- Warmwasser: Gas – Zwei-Kreislauf-System
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Wasser: Stadtwasseranschluss
- Abwasser: Städtische Kanalisation

**Außenbereich:**
- Grundstück eingezäunt mit Maschendrahtzaun
- Garage: Ja
- Anzahl der Garagenstellplätze: 1

Diese moderne Doppelhaushälfte im attraktiven Stadtteil Osów bietet auf ca. 110 m² Wohn-/Nutzfläche und einem rechteckigen Grundstück von 150 m² eine hochwertige Wohnlösung für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Das Haus wurde 2023 mit soliden Ytong-Materialien erbaut und befindet sich in einem idealen Zustand – bereit zum Einzug ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten.

Die großzügige Raumaufteilung beinhaltet vier durchdacht geschnittene Zimmer mit Flächen von 25, 18, 13 und 11 m², ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die offene Küche mit Durchreiche schafft eine angenehme Verbindung zum Wohnbereich und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Dank effizienter Gaszentralheizung und einem Zwei-Kreislauf-System für Warmwasser ist auch in den kälteren Monaten für wohlige Wärme gesorgt. Kunststofffenster und moderne Bodenbeläge aus Paneelen runden den Innenbereich ab.

Das eingezäunte Grundstück bietet ausreichend Privatsphäre und Sicherheit, während die Garage mit einem Stellplatz zusätzlichen Komfort bietet.

Ein ideales Zuhause in ruhiger, dennoch gut angebundener Lage von Szczecin – perfekt für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

## 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

**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41

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.

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.