



Modernes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage bei Stettin

287,000 € (1,220,000 PLN)

Baujahr 2023 4 Zimmer ~154 m²

Beschreibung

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Szczecin - Bezugsfertig ab April 2025

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus! Dieses moderne und energieeffiziente Einfamilienhaus wurde 2023 erbaut und bietet jede Menge Platz, Komfort und Naturverbundenheit. Gelegen in der idyllischen und grünen Umgebung von Górný Skolwin, ist dies der ideale Ort für Familien, die Wert auf Ruhe und Lebensqualität legen – bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum von Szczecin.

Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** 153,56 m²
- **Wohnfläche:** 127,09 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.800 m² (rechteckig, 25,5 m x 66 m)

- **Baujahr:** 2023
- **Zustand:** Neuwertig – sofort bezugsfertig
- **Stockwerke:** 2 (inklusive Erdgeschoss)

Raumaufteilung & Ausstattung

Erdgeschoss: - Einladender Windfang und geräumige Diele

- Offene und helle Küche mit Fenster
- Praktische Speisekammer
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer
- Technik-/Hauswirtschaftsraum
- Direkter Zugang zum Doppelgarage (Platz für 2 Fahrzeuge)
- Möglichkeit zum Anschluss eines Kamins – für noch mehr Wohnatmosphäre

Obergeschoss / Galerie: - Helle, offene Galerie – ideal als Homeoffice, Bibliothek oder Gästezimmer

- Vier gemütliche Schlafzimmer
- Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- Separates Ankleidezimmer

Technische Ausstattung

- **Heizung:** Fußbodenheizung mit moderner Wärmepumpe
- **Lüftung:** Komfortable Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- **Fenster:** Kunststoff mit guter Isolierung
- **Dach:** Hochwertige Tondachziegel
- **Bodenbeläge:** Pflegeleichter und stilvoller Feinsteinzeug (Gres)
- **Wasser:** Stadtwasseranschluss
- **Stromanschluss:** 400V verfügbar
- **Gasanschluss:** Vorhanden
- **Kanalisation:** Abwassergrube
- **Einbruchschutz:** Alarmsystem vorhanden

Außenbereich

- Großes, weitläufiges Grundstück – ideal für Gartenliebhaber

- Sonnige Terrasse für gesellige Stunden im Freien
- Viel Grünfläche für Kinder, Haustiere oder individuelle Gartengestaltung

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Górný Skolwin – einem charmanten Vorort von Szczecin. Umgeben von Wäldern und nahegelegenen Flüssen bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder Erholung im Grünen. Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie schnell Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum.

Verfügbarkeit

Das Objekt ist ab dem **16. April 2025** bezugsbereit – perfekt für alle, die früh planen und sich rechtzeitig ihr neues Zuhause sichern möchten.

Preisübersicht für Ihre Planung

- Monatliche Instandhaltung (z. B. Nebenkosten) abhängig vom Bedarf
- Beispielhafte Umrechnung: PLN 2.000 ≈ €470

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in ein top ausgestattetes Haus in einer der gefragtesten Lagen rund um Szczecin einzuziehen – ein Zuhause zum Wohlfühlen, Arbeiten und Genießen!

Details

Einfamilienhaus in bester Lage – sofort bezugsfertig ab dem 16.04.2025

Objektart: Haus (freistehend)

Gesamtfläche: 153,56 m²

Wohnfläche: 127,09 m²

Grundstücksfläche: 1.800,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Grundstücksbreite: 25,50 m

Grundstückslänge: 66,00 m

Grundstückslage: Hanglage

Eigentumsform: Eigentum

Baujahr: 2023

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Neuwertig

Anzahl der Etagen (inkl.

Erdgeschoss): 2

Ausstattung

- **Bauweise:** Betonblock

- **Dachdeckung:**
Keramikdachziegel
- **Fenster:** Kunststoff
- **Fußbodenbelag:** Feinsteinzeug
- **Küche:** Mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Heizung:** Fußbodenheizung, Wärmepumpe
- **Warmwasser:** Wärmepumpe
- **Strom:** Ja
- **Starkstrom (400V):** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:**
Öffentliche Wasserversorgung
- **Abwasser:**
Abwassersammelgrube
- **Alarmanlage:** Ja
- **Garage:** Ja (für 2 Autos)
- **Garten:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Hauswirtschaftsraum:** Ja
- **Terrasse:** Ja (1 Terrasse)

Lage

- In unmittelbarer Nähe zu Waldgebieten und einem Fluss
- Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Nähe

Ein modernes, freistehendes Haus auf großzügigem Grundstück in Hanglage – perfekt für alle, die Ruhe, Natur und hochwertige Ausstattung zu schätzen wissen. Ideal als Familienwohnsitz oder als Rückzugsort am Stadtrand.

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe 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.