



Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in idyllischer Lage in Brzózki

280,000 € (1,190,000 PLN)

Baujahr 2009 5 Zimmer ~158 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit Garten in idyllischer Lage – Brzózki bei Police

Willkommen in diesem liebevoll gestalteten Einfamilienhaus, das sich in der malerischen Ortschaft Brzózki befindet, nur etwa 1 km vom Stettiner Haff entfernt. Umgeben von Wald und Wiesen bietet dieses Zuhause eine perfekte Kombination aus Natur, Komfort und modernen Lösungen für energieeffizientes Wohnen.

Wohnfläche & Aufteilung

Die Immobilie bietet ca. 158 m² Wohnfläche auf zwei Etagen und befindet sich auf einem großzügigen, gepflegten Grundstück mit 1.554 m².

Erdgeschoss:

- Heller, möblierter Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Grünen
- Separate Küche mit Einbauküche und modernen Haushaltsgeräten
- Zusätzliches Zimmer – bestens geeignet als Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum
- Flur mit Zugang zum Garten

Dachgeschoss:

Die charmante Holzterasse aus Eiche führt in das Obergeschoss, wo Sie erwartet:

- Zwei großzügige Zimmer mit ca. 17,2 m² und 16 m²
- Großzügige Master-Schlafzimmer-Suite mit Ankleide (insgesamt ca. 24 m²)
- Weitere separate Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne
- Geräumiger Flur

Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine gemütliche Atmosphäre – mit optionaler Möglichkeit zur zusätzlichen Beheizung des Hauses über ein Wärmetransportsystem.

Technische Merkmale & Ausstattung

- Effiziente Wärmepumpenheizung
- Warmwasser im Frühling und Sommer durch Solaranlage
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer oben
- Klimaanlage im Dachgeschoss – angenehme Kühlung an heißen Tagen
- Sehr gute Wärmedämmung: 15 cm Styropor an den Wänden, 20 cm Steinwolle im Dachbereich
- Fenster in Kunststoffausführung
- Strom-, Wasseranschluss (Stadtwasser)

- Biologische Hauskläranlage
- Garage vorhanden
- Grundstück mit gemischtem Zaun eingefriedet
- Dach mit Ziegeldeckung

Grundstück & Außenbereich

Das Highlight der Immobilie ist der liebevoll angelegte Garten mit zahlreichen Bäumen, Sträuchern und Blumenbeeten. Ein separater Erholungsbereich mit Grillplatz und Laube lädt zu geselligen Sommerabenden ein.

Zusätzlich gibt es einen praktischen Holzschuppen sowie ein kleines Gartenhaus für Werkzeuge und Geräte – ideal für alle Gartenfreunde.

Lage

Diese ruhige und gepflegte Wohngegend ist ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende. Die Nachbarschaft ist umgeben von Wäldern und weiten Wiesen. Das Stettiner Haff liegt nur etwa 1 km entfernt – ein perfekter Ort für Wassersport, Spaziergänge oder Radtouren.

Dank dieser besonderen Lage verbindet dieses Zuhause naturnahes Wohnen mit der Nähe zu Police und Stettin.

Ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Platz, Ruhe und moderne Annehmlichkeiten legen. Entdecken Sie diesen besonderen Ort und lassen Sie sich vom Charme und Komfort überzeugen!

Monatliche Betriebskosten: ca. €235 (PLN 1.000) — niedrig dank effizienter Heiz- und Energiesysteme.

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand

- **Objektart:** Haus

- **Hausart:** Freistehend
- **Gesamtnutzfläche:** 158,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 1.554,00 m²

- **Grundstückslage:** Flaches Gelände
- **Grundstücksform:** Unregelmäßig
- **Baujahr:** 2009
- **Bauweise:** Mauerwerk (Betonblock)
- **Gebäudestandard:** Sehr gut
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

Ausstattung:

- **Küche:** Mit Fenster
- **Anzahl der Badezimmer:** 2
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Heizung:** Wärmepumpe
- **Stromanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:** Öffentliches Wassersystem
- **Abwasser:** Private Kläranlage
- **Garage:** Ja
- **Zaunart:** Gemischt

Das Haus bietet modernen Wohnkomfort dank hochwertiger Baumaterialien und Ausstattung. Es befindet sich auf einem großzügigen, flachen Grundstück mit abwechslungsreicher, unregelmäßiger Form – ideal für kreative Gartengestaltung.

Dank der umweltfreundlichen Wärmepumpe sind die laufenden Heizkosten niedrig. Die Immobilie ist vollständig umzäunt und verfügt über eine Garage, die zusätzlichen Stauraum oder einen sicheren Parkplatz bietet.

Die vorhandenen Medien wie Strom und städtisches Wasser sorgen für eine zuverlässige Versorgung. Die Fenster aus Kunststoff bieten sehr gute Wärme- und Schalldämmung.

Ein ideales Zuhause für Familien oder alle, die Wohnqualität im Grünen suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten

Brzócki

Brzócki liegt im direkten Grenzraum, umgeben von Feldern und Wäldern. Der Ort bietet großzügige Grundstücke und kurze Wege zu den Grenzübergängen – perfekt für individuelle Bauvorhaben mit internationalem Bezug.

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.