



## Stilvolle Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in ruhiger Lage von Stettin-Osów

**420,000 € (1,790,000 PLN)**

Baujahr 2014   4 Zimmer   ~172 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Stilvoller Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in ruhiger Lage von Osów**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses komfortable, lichtdurchflutete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 141 m<sup>2</sup> erwartet Sie in einem gepflegten, abgeschlossenen und überwachten Wohnviertel in Osów – nur wenige Minuten vom Grünen rund um Gubałówka entfernt.

### Raumaufteilung und Ausstattung

Das im Jahr 2014 errichtete Haus bietet eine ideale Kombination aus Stil, Funktionalität und hochwertigen Materialien wie Massivholz und Naturstein.

Die Doppelhaushälfte verfügt über zwei Etagen mit folgender Raumaufteilung:

- **Geräumiges Wohnzimmer** mit direktem Zugang zur Terrasse (40 m<sup>2</sup>) und zum liebevoll angelegten Garten. Der Garten ist mit einem modernen Bewässerungssystem und Bodenfeuchtesensor ausgestattet.
- **Essbereich und Küche** in offener Gestaltung. Die maßgefertigte Küche beinhaltet moderne Einbaugeräte und eine Fußbodenheizung.
- **Drei Schlafzimmer**, darunter ein großzügiges Hauptschlafzimmer mit eigenem Bad und begehbarem Kleiderschrank.
- **Zwei elegante Badezimmer**, ausgestattet mit Marmor- und Granitoberflächen sowie Fußbodenheizung.
- **Separate Gästetoilette** im Erdgeschoss.
- **Zwei begehbare Kleiderschränke** bieten zusätzlichen Stauraum.

Ein besonderes Highlight ist die zentrale Staubsaugeranlage sowie die Sicherheitsverglasung in den Erdgeschossfenstern.

## Zusätzliche Annehmlichkeiten

- **Garage für ein Fahrzeug** mit zusätzlichem Abstellraum – ideal für Hobby oder Lagerung.
- **Grundstücksfläche von ca. 350 m<sup>2</sup>** in rechteckiger Form, komplett eingefriedet.
- **Technische Ausstattung:** neue Holzfenster, hochwertige Holzdielenböden, Ziegeldach, moderne Gaszentralheizung sowie städtischer Wasser- und Abwasseranschluss.

## Lage

Die Lage in Osów ist perfekt für Familien und alle, die Ruhe und Nähe zur Natur schätzen, ohne auf citynahe Infrastruktur verzichten zu müssen:

- **Zentrale Anbindung** – nur ca. 10 Minuten Fahrt bis ins Stadtzentrum
- **Bushaltestelle** nur 100 m entfernt

- **Infrastruktur in fußläufiger Nähe:** Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Supermarkt und Fitnessstudio
- **Grüne Umgebung:** Wälder und Erholungsgebiete direkt in der Nähe

## Verfügbarkeit

Bezug ab dem **10. Juli 2025** möglich.

Lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern – ideal für alle, die stilvoll wohnen und gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen Lage genießen möchten.

**Monatliche Betriebskosten:** ca. €235 (PLN 1.000)

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort überzeugen!

## Details

**Haustyp:** Doppelhaushälfte

**Verfügbar ab:** 10.07.2025

**Stadtteil:** Osów

**Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände

**Gesamtfläche:** 172,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 350,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Wohnfläche:** 142,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum

**Baujahr:** 2014

**Ausstattungsstandard:** Idealzustand

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Keramikziegel

**Küchentyp:** Offen

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl separater WCs:** 1

**Zimmergrößen:** 35; 18; 18; 20 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Warmwasserquelle:** Gasheizung (Zweikreissystem)

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Öffentliches Abwassersystem

**Wasserversorgung:** Öffentliches Wassernetz

**Videoüberwachung:** Ja

**Türsprechanlage:** Ja

**Fenster:** Neue Holzfenster

**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Bodenbelag:** Holzdielen

**Zaunart:** Gemischt

**Garage:** Ja

**Stellplätze in Garage:** 1

**Terrassenfläche:** 40 m<sup>2</sup>

**In der Nähe:** Wald, Geschäft,  
Kindergarten, Grundschule,  
Apotheke, Fitnessstudio, öffentliche  
Verkehrsmittel

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten

## 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.



**Lukasz Szulborski**

**+49 172 971 53 41**

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.