



Sanierte Stadtvilla aus den 30ern in ruhiger Lage von Stettin – sofort bezugsbereit

387,000 € (1,650,000 PLN)

Baujahr 1930 4 Zimmer ~144 m²

Beschreibung

Charmantes Stadthaus aus den 1930er Jahren in ruhiger Lage – komplett saniert & bezugsfertig

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses liebevoll sanierte Reihenhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet eine perfekte Lage im grünen Stadtteil Żelechowa.

Eckdaten der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 130 m²
- **Grundstück:** 204 m²

- **Baujahr:** ca. 1930, vollständig saniert
- **Etagen:** 2 Vollgeschosse + ausgebaute Dachfläche
- **Zustand:** Einzugsbereit, technisch und optisch im Bestzustand
- **Zimmeranzahl:** 5 + zusätzliche Nutzräume
- **Heizung:** Neues Junkers-Gas-Brennwertgerät
- **Fenster:** Neue, hochwertige Holzfenster
- **Alarm- und Überwachungssystem:** vorhanden
- **Garage:** Freistehende Garage auf separatem Grundstück (ca. 80 m²)

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 30 m²) – perfekt für erholsame Abende
- Heller Eingangsbereich mit ca. 10,5 m² – viel Platz für Garderobe und Stauraum
- Separate Küche mit Durchgang (ca. 15,5 m²) – modern und praktisch
- Gäste-WC (1,3 m²)
- Duschbereich (2,8 m²)

Obergeschoss:

- Zimmer 1 (ca. 16,45 m²) – ideal als Kinderzimmer oder Schlafzimmer
- Zimmer 2 (ca. 17,3 m²) – mit kleiner Küchenzeile, nutzbar als Studio oder Gästezimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne (7,2 m²)
- Flur (6,36 m²)
- Separate Ankleide/Garderobe (3,65 m²)

Dachgeschoss:

- Offene Galerie mit kleiner Abstellfläche (insgesamt ca. 22 m²) – wunderbar als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort

Kellergeschoss:

- Funktionaler Kellerraum mit Waschküche (ca. 12,5 m²)

Ausstattung & Highlights

- **Bodenbeläge:** Edle Eichenholzdielen (Barlinek) für ein stilvolles Wohnambiente
- **Treppen:** Exklusive Eichenholztreppen der Spitzenklasse
- **Geländer:** Sicherheitsglas mit modernem Design
- **Türen:** Massive, hochwertige Innentüren aus Holz
- **Wände:** Anspruchsvoll gestrichen mit hochwertiger Magnat-Farbe – langlebig und pflegeleicht
- **Dach:** Neues, wärmegeädämmtes Dach mit Ahi Gerard-System in Schwarz für optimale Isolierung
- **Technik:** Sämtliche Installationen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Internet, SAT) neu
- **Sicherheit:** Eingebautes Alarmsystem, Innen- und Außenkameraüberwachung, einbruchhemmende Eingangstür

Außenbereich

Das gepflegte Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt bietet Platz zur Entspannung und zur Gestaltung eines gemütlichen Gartens oder einer Freizeitfläche. Die ruhige Nachbarschaft lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die separate Garage auf einem zusätzlich zugehörigen Grundstück (ca. 80 m²) befindet sich ganz in der Nähe des Hauses und bietet Platz für ein Fahrzeug. Bei Bedarf kann dort ein massiver Neubau realisiert werden.

Lage – ruhig, grün und gut angebunden

Die Immobilie befindet sich in einem familienfreundlichen, grünen Viertel mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Lidl), Märkten, Schulen, Kindergärten
- Öffentliche Verkehrsmittel zu Fuß erreichbar
- Ideale Mischung aus Stadtnähe und Ruhe
- Perfekt für Familien, Berufstätige oder alle, die die ruhige Atmosphäre mit urbaner Anbindung schätzen

Einziehen & Wohlfühlen

Dieses wunderschöne Haus ist sofort bezugsbereit – ohne zusätzliche Investitionen. Es wurde mit Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien renoviert, um den höchsten Komfort zu bieten. Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein außergewöhnliches Zuhause mit Charakter und Stil suchen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Details

Immobilienart: Reihenhaushaus
Stadtteil: Żelechowa
Lage des Grundstücks: Flaches Gelände
Gesamtfläche: 144,00 m²
Grundstücksfläche: 204,00 m²
Grundstücksform: Rechteckig
Wohnfläche: 130,04 m²
Baujahr: 1930
Ausstattungsstandard: Sehr gut
Zustand des Gebäudes: Sehr gut
Wandmaterial: Ziegel
Küchentyp: Separat
Anzahl der Badezimmer: 2
Anzahl der WCs: 2
Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2
Warmwasserquelle: Elektrischer Boiler

Heizung: Fernwärme aus dem lokalen Netz
Stromanschluss: Ja
Gasanschluss: Ja
Abwasser: Städtisch
Wasserversorgung: Städtisches Wasser
Alarmanlage: Ja
Videoüberwachung: Ja
Fenstertyp: Neue Holzfenster
Dacheindeckung: Dachziegel
Bodenbelag: Holzdielen
Zaunart: Sonstige
Garage: Ja
Garagentyp: Freistehend
Anzahl der Garagenplätze: 1
Nächste Grundschule: In der Nähe
Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller 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.