



## **Modernes Einfamilienhaus in Jäschendorf am Waldrand nahe See und Szczecin**

**472,000 € (1,999,000 PLN)**

Baujahr 2019   5 Zimmer   ~285 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Wald und See**

Dieses elegante und moderne Einfamilienhaus wurde 2019 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.124 m<sup>2</sup> in ruhiger und naturnaher Lage – direkt am Waldrand. Die perfekte Immobilie für alle, die Privatsphäre, Komfort und gehobenen Wohnstil zu schätzen wissen.

### Raumaufteilung & Highlights

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche ca. 285 m<sup>2</sup>) auf einer Ebene mit ausgebautem Dachgeschoss:

- Großzügliches Wohnzimmer mit stilvollem Bio-Kamin und Panoramafenstern für viel Tageslicht – direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Offene Küche mit Essbereich – ca. 50 m<sup>2</sup> – inklusive Einbaumöbeln und hochwertigen Elektrogeräten
- Praktische Speisekammer
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC
- Geräumiger Eingangsbereich mit Windfang und Diele
- Funktionale Hauswirtschafts- und Technikräume
- Garage mit Fernbedienung für ein Fahrzeug
- Schlafzimmer (13,31 m<sup>2</sup>) mit begehbarer Kleiderschrank (4,44 m<sup>2</sup>)
- Drei weitere Zimmer (13,33 m<sup>2</sup> / 11,14 m<sup>2</sup> / 9,85 m<sup>2</sup>) – ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice
- Großes Badezimmer (9,78 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Zwei zusätzliche Abstellräume (1,43 m<sup>2</sup> / 6,11 m<sup>2</sup>)
- Dachboden mit viel praktischem Stauraum

### Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Zwei-Kreis-Gastherme für Heizung und Warmwasser
- Stadtwasseranschluss, Gas, Strom und Kanalisation
- Kunststofffenster, pflegeleicht und isolierend
- Gemischte Einfriedung des Grundstücks
- Elektrisch bedienbares Einfahrtstor
- Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Bad mit Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper, Dusche, Fenster
- Internet- und Kabel-TV-Anschlüsse vorhanden
- Einbaumöbel und Elektrogeräte im Preis enthalten
- Weitere Möbel nach Absprache

## Außerbereich

Ein gepflegter Garten, eine sonnige Terrasse und der charmante Blick ins Grüne machen diese Immobilie zu einem kleinen Rückzugssparadies. Die Umgebung bietet viele Freizeitmöglichkeiten – perfekt für sportlich Aktive und Naturliebhaber.

## Lage

- 15 Gehminuten zur malerischen Promenade am Miedwie-See
- 6 Minuten fußläufig zum Naturstrand
- 28 km (rund 28 Minuten) Autofahrt nach Zentrum Szczecin
- 12 km (rund 18 Minuten) ins Zentrum von Stargard

Hier wohnen Sie ruhig und im Einklang mit der Natur – und trotzdem mit guter Erreichbarkeit der Stadt.

## Ihr neues Zuhause

Einziehen und wohlfühlen – dieses Haus befindet sich in exzellentem Zustand und erfordert keine Investitionen. Eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Qualität, Komfort und Ästhetik.

**Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen!**

## Details

**Einfamilienhaus in idealem Zustand – bezugsfertig!**

**Objekttyp:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 285,47 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.124,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 173,97 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2019

**Baustandard:** Ideal

**Bauzustand:** Ideal

**Wandmaterial:** Hohlblockziegel

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Dachgeschoss:** Ausgebaut

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Grundstückslage:** Ebenes Terrain

## Räume und Ausstattung

- **Zimmergrößen:** 13,31 m<sup>2</sup> + 13,33 m<sup>2</sup> + 11,14 m<sup>2</sup> + 9,85 m<sup>2</sup>

- **Badezimmeranzahl:** 2
- **Badezimmerfläche:** 9,78 m<sup>2</sup>
- **Badezimmersausstattung:**  
WC, Handtuchheizkörper,  
Waschbecken, Dusche, Fenster
- **Küche:** Offen
- **Bodenbeläge:** Paneele, Fliesen
- **Fenster:** Kunststofffenster

## Medien und Technik

- **Heizungsart:** Gas-  
Zentralheizung
- **Warmwasser:** Zweikreis-  
Gasgerät
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:**  
Stadtwasser
- **Abwasser:** Kanalisation
- **Internet:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Sprechanlage:** Ja

## Küchenausstattung

- **Kühlschrank:** Ja
- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja

## Außenbereich

- **Garten:** Ja
- **Terrasse:** Ja (1)
- **Garage:** Ja (1 Stellplatz)
- **Abstellraum:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Zaun:** Gemischt
- **Zufahrtsstraße:** Wohnstraße
- **Wald:** in der Nähe

Ein modernes und gepflegtes  
Zuhause in ruhiger Wohnlage mit  
durchdachter Raumauflistung und  
hochwertiger Ausstattung – ideal für  
Familien, die Komfort und  
Funktionalität schätzen.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Terrasse

## Jäschendorf

Języdół (deutsch Jäschendorf) besticht durch seine Lage an einem verträumten Parksee. Hier entstehen exklusive Wohnensembles und individuelle Seevillen. Genießen Sie morgens den Tau auf dem Wasser und abends den Sonnenuntergang im Garten – Ruhe und Privatsphäre garantiert.

## 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.