



## **Modernes Einfamilienhaus in Brzózki mit großem Garten nahe dem Stettiner Haff**

**260,000 € (1,100,000 PLN)**

Baujahr 2009   5 Zimmer   ~158 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage – komfortabel, modern & energieeffizient**

Willkommen in Brzózki – einer malerischen Ortschaft in naturnaher Umgebung mit Wäldern, Wiesen und nur ca. 1 km vom Stettiner Haff entfernt. Hier erwartet Sie ein charmantes, freistehendes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 158 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen, liebevoll gestalteten Grundstück von 1.554 m<sup>2</sup>.

Highlights des Hauses:

## Erdgeschoss:

- Großzügiger, möblierter Wohnbereich mit Ausgang zu einer stimmungsvollen Terrasse, die direkt in den bezaubernden Garten führt
- Helle Küche mit Einbaumöbeln und modernen Haushaltsgeräten
- Gemütliches Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer
- Badezimmer mit moderner Duschkabine
- Wirtschaftsraum für alltägliche Hausarbeiten
- Funktioneller Eingangsbereich mit Stauraum

Vom Wohnbereich führt ein Ausgang in den Gartenbereich mit überdachter Terrasse.

## Dachgeschoss:

Ein geschwungenes Treppenhaus mit eleganten Eichenstufen verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss.

- Zwei geräumige Zimmer mit ca. 17,2 m<sup>2</sup> bzw. 16 m<sup>2</sup>
- Große Schlafzimmer-Suite inklusive begehbarer Garderobe (gesamt ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Separater begehbarer Kleiderschrank
- Stilvolles Badezimmer mit Badewanne
- Flur mit Zugang zu allen Räumen

## Komfort & Technik:

- Kamin mit Umluftsystem für angenehme Wärme an kühlen Abenden, auch heizunterstützend nutzbar
- Effiziente Heiztechnik mittels moderner Wärmepumpe
- Warmwasser während der Frühjahrs- und Sommermonate über Solaranlage
- Dämmung: 15 cm dicke Styropor-Außendämmung und 20 cm Steinwolddämmung im Dachbereich
- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie im Badezimmer im Obergeschoss

- Klimaanlage im Dachgeschoss für angenehme Temperaturen im Sommer
- Kunststofffenster mit guter Isolierung
- Dach mit langlebiger Dacheindeckung
- Anschluss an kommunale Wasserversorgung und eigene ökologische Kleinkläranlage

## **Garten & Außenbereich:**

Das idyllische Grundstück mit zahlreichen Anpflanzungen, Obstbäumen und Sträuchern bietet viel Raum zum Entspannen und Freizeit genießen:

- Abgetrennter Erholungsbereich mit Grillplatz und gemütlicher Gartenlaube
- Holzlagerplatz und praktisches Gartenhäuschen für Geräte und Werkzeuge
- Mischung aus offenen und umzäunten Flächen für Privatsphäre und natürliches Erlebnis

## **Weitere Informationen:**

- Haustyp: Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr: 2009
- Standard: Sehr guter Zustand
- Energieversorgung: Elektrizität vorhanden
- Grundstücksform: Unregelmäßig
- Lage: Ruhige, flache Gegend nahe Naturreservat

Dieses Haus ist ideal für alle, die Ruhe, Naturverbundenheit und viel Platz zu schätzen wissen. Eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Lebensweise!

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie bei einer Besichtigung vorzustellen.

## Details

Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand  
- Baujahr 2009

**Gesamtfläche:** 158,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 158,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.554,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Unregelmäßig

**Lage des Grundstücks:** Flaches  
Gelände

**Bauart:** Freistehendes  
Einfamilienhaus

**Bauweise:** Mauerwerk  
(Hohlblockstein)

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Baujahr:** 2009

**Bauzustand:** Sehr gut

**Standard:** Sehr gut

**Fenster:** Kunststofffenster

**Heizung:** Wärmepumpe

**Warmwasser:** Wärmepumpe

**Stromversorgung:** Ja

**Wasserversorgung:** Anschluss an  
das öffentliche Netz

**Abwasser:** Private Kläranlage

**Küche:** Mit Fenster

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Garage:** Ja

**Grundstückseinfriedung:**

Gemischt

Ein modernes und gepflegtes Haus  
auf einem großzügigen, flachen  
Grundstück mit unregelmäßiger  
Form. Hochwertige Bauausführung  
mit energiesparender Wärmepumpe  
sowie Kunststofffenstern. Eine ideale  
Immobilie für Familien oder alle, die  
ruhiges Wohnen in Kombination mit  
guter Ausstattung suchen.

## Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten

## Brzózki

Brzózki 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.

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.



Lukasz Szulborski  
+49 172 971 53 41

## 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.