



## Modernes Reihenhaushaus mit Garten in ruhiger Wohnlage – Ihr neues Zuhause in Oberende

**300,000 € (1,270,000 PLN)**

Baujahr 2024   5 Zimmer   ~180 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Modernes Reihenhaushaus mit Garten in ruhiger Lage – bezugsfertig ab 2024**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses hochwertig gebaute Reihennittelhaus vereint modernste Bauqualität mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer hervorragenden Lage – ideal für Familien und alle, die komfortabel wohnen möchten.

**Details im Überblick:**

- **Gesamtfläche:** ca. 180 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 163 m<sup>2</sup>

- **Grundstück:** ca. 170 m<sup>2</sup> (rechteckig, eben)
- **Baujahr:** 2024
- **Gebäudestandard:** bezugsfertig im Rohbauzustand (entwicklerfertig)
- **Bauweise:** Silikat-Mauerwerk, ausgezeichnete Isolierung durch Mineralwolle hoher Klasse
- **Dach:** gedeckt mit hochwertiger Keramikdachziegel
- **Fenster:** dreifach verglaste Kunststofffenster mit sehr guter Schalldämmung
- **Heizung:** moderne Fußbodenheizung über energieeffizienten 2-Kreislauf-Gasbrennwertkessel
- **Etagenanzahl:** 3 (inkl. ausgebautem Dachgeschoss)
- **Anschlüsse:** Stadtwasser, Stadtkanalisation, Strom, Gas, Internet, Kabelfernsehen, Telefonanschluss vorhanden

## Raumaufteilung:

### **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Zwei große Terrassenfenster mit direktem Zugang zum Garten
- Anschlussmöglichkeit für Kamin vorhanden
- Gäste-WC
- Flur mit bequemer Verbindung zu allen Räumlichkeiten
- Einzelgarage mit direktem Zugang zum Haus

### **Obergeschoss (keine Dachschrägen!):**

- Drei helle, gut geschnittene Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit WC
- Abstellraum mit Gastherme

### **Dachgeschoss:**

- Offene Fläche von ca. 60 m<sup>2</sup> mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für zwei weitere Schlafzimmer oder ein großzügiges Studio mit zusätzlichem Bad (alle Anschlüsse vorbereitet)

### Weitere Highlights:

- **Privater Garten** – ideal für Kinder, Grillabende oder Entspannung im Grünen
- **Separate Garderobenfläche**
- **Ruhige Wohnstraße** in angenehmer Nachbarschaft mit Einfamilienhäusern
- **Exzellente Verkehrsanbindung** sowie schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten

### Nebenkosten:

- Monatliche Betriebskosten: ca. €140 (PLN 600)

Diese Immobilie überzeugt durch erstklassige Materialien, moderne Technik und Liebe zum Detail. Eine perfekte Kombination aus Komfort, Effizienz und Wohlfühlatmosphäre in einem attraktiven Wohnumfeld.

Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

## Details

**Immobilienart:** Reihemittelhaus  
**Grundstückslage:** Flaches Gelände  
**Grundstücksfläche:** 170,00 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche:** 180,00 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** 163,00 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksform:** Rechteck  
**Baujahr:** 2024  
**Bauzustand:** Neubau-Standard (entwicklerfertig)  
**Ausstattungsstandard:** Ideal

### Raumaufteilung und Ausstattung

- **Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Zimmerfläche:** 5 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Bäder:** 3
- **Küche:** Lichtdurchflutet/offen
- **Dachgeschoss:** Ausgebaut und als Wohnraum nutzbar
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dacheindeckung:** Keramikdachziegel
- **Garderobe:** Ja

- **Kamin:** Ja

- **Kabelfernsehen:** Ja

### Hausanschlüsse & Medien

- **Heizung:** Fußbodenheizung
- **Warmwasseraufbereitung:**  
Gastherme mit zwei Kreisläufen
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserquelle:** Städtisches  
Wasser
- **Abwasser:** Städtische  
Kanalisation
- **Telefonanschluss:** Ja
- **Internetanschluss:** Ja

### Außenbereich

- **Garage:** Ja
- **Anzahl Stellplätze in der  
Garage:** 1
- **Garten:** Ja

### Preisinformationen

- Beispielkosten für eine  
Dienstleistung oder  
Ausstattung:  
€117 (PLN 500)

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Kamin

## **Oberende**

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

## **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.