



## Charmante Gartenwohnung mit Garage in ruhiger Lage von Stettin-Żelechowa

**145,000 € (615,000 PLN)**

Baujahr 1930   3 Zimmer   ~77 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmante Wohnung mit Garten und Garage in ruhiger Lage von Żelechowa**

Entdecken Sie diese gut geschnittene Wohnung mit 76,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem gepflegten Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 – ideal für alle, die Komfort, Ruhe und ein stilvolles Zuhause mit Charakter suchen.

#### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** 76,91 m<sup>2</sup>
- **Lage:** Szczecin – Stadtteil Żelechowa, in einer ruhigen Seitenstraße mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- **Baujahr:** 1930

- **Bauweise:** Massive Ziegelbauweise – solides, klassisches Handwerk
- **Zustand:** Gut gepflegt – direkt bezugsfertig
- **Etagen:** 1 Etage (inklusive Erdgeschoss) – perfekte Alternative zu einer klassischen Etagenwohnung
- **Keller:** Voll unterkellert – ideal als Stauraum oder Hobbyraum

### Wohnkomfort:

- **Küche mit Fenster** – natürliches Licht und gute Belüftung beim Kochen
- **1 Badezimmer** – praktisch geschnitten und funktional ausgestattet
- **Gaszentralheizung** mit einem 2-Kreislauf-System – effizient und zuverlässig
- **Gasanschluss vorhanden**

### Außenbereich:

- **Garage** – komfortables Parken direkt am Haus
- **Eigener Garten** – perfekt zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern
- **Vollständig umzäuntes Grundstück** – mehr Privatsphäre und Sicherheit

### Lage & Anbindung:

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Żelechowa – ruhig gelegen, aber hervorragend an das Stadtzentrum angebunden. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Infrastruktur befinden sich in der Nähe.

Die Immobilie kombiniert historischen Charme mit modernem Komfort und bietet dabei ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die naturnahe Stadtruhe schätzen – mit der Möglichkeit, einen eigenen Garten und eine Garage zu nutzen.

Ein Ort, der Erholung und Lebensqualität vereint. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

### Details

**Immobilienart:** Wohnung

**Stadtteil:** Żelechowa

**Gesamtfläche:** 76,91 m²

**Gebäudetyp:** Einfamilienhaus

**Baujahr:** 1930

**Zustand:** gut

**Wandmaterial:** Ziegel

**Küchentyp:** mit Fenster

**Anzahl Badezimmer:** 1

**Anzahl Etagen (inkl.**

**Erdgeschoss):** 1

**Warmwasser:** Gastherme mit zwei Kreisläufen

**Heizung:** Gaszentralheizung

**Keller:** vorhanden

**Gasanschluss:** vorhanden

**Umzäunung:** komplett umzäunt

**Garage:** vorhanden

**Garten:** vorhanden

**Öffentlicher Nahverkehr:** in der Nähe

#### **Zusätzliche Informationen:**

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem Einfamilienhaus im Stadtteil Żelechowa. Sie befindet sich im Erdgeschoss eines Hauses mit nur einer Etage und hat eine Gesamtfläche von 76,91 m². Die Immobilie bietet einen eigenen Garten, eine Garage sowie einen

Keller und eignet sich ideal für Personen, die Privatsphäre genießen und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Das Gebäude wurde 1930 in solider Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnung verfügt über eine separate Küche mit Fenster sowie ein Badezimmer. Die Warmwasserversorgung und Beheizung erfolgen über eine eigene Gastherme mit zwei Heizkreisläufen.

Ein vollständig umzäuntes Grundstück bietet Sicherheit und Privatsphäre. Der Gartenbereich lädt zum Entspannen ein und bietet Platz für Hobbygärtner oder Familien mit Kindern.

#### **Nebenkosten:**

- Gas laut letztem Verbrauch: ca. €117 (PLN 500) monatlich
- Strom laut letztem Verbrauch: ca. €47 (PLN 200) monatlich
- Müllentsorgung: ca. €12 (PLN 50) monatlich
- Wasser/Abwasser: ca. €18 (PLN 75) monatlich

Die Wohnung ist bezugsfertig und bietet dank ihrer Lage in der Nähe

öffentlicher Verkehrsmittel eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile von Stettin.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Keller Gas Zaun 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.



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.