



Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage von Stettin-Kijewo

294,000 € (1,250,000 PLN)

Baujahr 1993 6 Zimmer ~327 m²

Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger grüner Lage in Kijewo

Willkommen in diesem großzügigen, freistehenden Einfamilienhaus mit viel Platz für Familie oder als potenzielle Investition zur Unterbringung von Mitarbeitenden (bis zu 30 Personen). Das im Jahr 1993 errichtete Haus befindet sich auf einem gepflegten Grundstück von 560 m² in sehr gutem Zustand – ideal für komfortables Wohnen oder lukrative Vermietung. Die ruhige Wohngegend ist umgeben von Einfamilienhäusern sowie Wald- und Parkanlagen.

Wohnfläche & Grundriss

Das Haus verfügt über eine beeindruckende Nutzfläche von 285 m² (Gesamtfläche: 327 m²) und ist derzeit in ca. 10 separate Zimmer unterteilt – alle mit eigenen Türen und Schlössern. Der ursprüngliche Grundriss (leicht wiederherstellbar) sah großzügige Wohnbereiche vor:

Erdgeschoss: - Zwei große Zimmer (je ca. 40 m² und 35 m²), ursprünglich Wohnzimmer und Gästezimmer, verbunden durch doppelflügelige Glastüren. Vom Wohnzimmer direkter Zugang zur Sonnenterrasse. Parkettboden in beiden Zimmern. - Separate, geräumige Küche (15 m²) mit Einbauküche, Elektroherd mit Backofen, Spüle und Platz für einen großen Esstisch. Küchenboden ebenfalls Parkett, Wände teils gefliest. - Badezimmer mit WC - Windfang und Treppenhaus

Obergeschoss: - Zwei sehr große Zimmer (45 m² mit Terrassenzugang und 16 m²) - Großes Badezimmer (12 m²) mit Badewanne, Bidet, WC und Waschbecken – vollständig gefliest - Flur mit Zugang zu einem der beiden Balkone

Dachgeschoss: - Offener Raum ca. 35 m², derzeit aufgeteilt in zwei separates Zimmer - Badezimmer (8 m²) mit Badewanne, WC, Waschbecken – vollständig gefliest

Souterrain: - Eigene Wohneinheit bestehend aus: - Wohnzimmer mit Bartheke (22 m²) - Küche (16 m²) - Badezimmer mit Dusche (12 m²) - Weiteres großes Zimmer (48 m²) - Zwei zusätzliche Kellerräume sowie Technikraum/Kesselraum

Ausstattung & Technik

- Individuelle Heizungsanlage: moderner Gasbrennwertkessel von VAILLANT sowie zusätzlich ein funktionstüchtiger Festbrennstoffkessel (Holz/Kohle)
- Strom (auch 400 V), Stadtgas, Wasser- und Abwasseranschluss – alles über das städtische Versorgungsnetz

- Zusätzlich: eigener Brunnen mit Druckpumpe zum Bewässern des Gartens
- Dach mit Ziegeldeckung
- Sämtliche Fenster 2024 erneuert – moderne, energieeffiziente Dreifachverglasung
- Fenster mit einbruchhemmenden Rollläden
- Alarmanlage installiert
- Ansprechender, gepflegter Garten mit weitläufigem Rasen

Außenbereiche

- Zwei sonnige Terrassen
- Drei Balkone
- Dachboden (18 m²) mit Dachfenster
- Doppelgarage

Infrastruktur & Umgebung

Das Haus liegt in einer kleinen Siedlung umgeben von Wald – eine geschützte ruhige Wohnlage mit hoher Lebensqualität. In nächster Nähe befinden sich: - Spielplatz, Sportplatz und Outdoor-Fitnessstudio - Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (inkl. Schnellbuslinie ins Stadtzentrum) - Große Einkaufsmöglichkeiten: Auchan, Carrefour, Kaufland, Castorama, Leroy Merlin, Decathlon

Optimale Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie ideale Erreichbarkeit wichtiger Fernstraßen: - S3 (Richtung Świnoujście) - A6 (Richtung Berlin) - Bundesstraße 10 (Richtung Stargard)

Ein schönes und funktionales Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für größere Familien oder als renditestarke Investition in begehrter Lage. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Details

Einfamilienhaus mit großem Garten in Kijewo - großzügiger Wohnkomfort auf 2 Etagen

Objektart: Einfamilienhaus

Stadtteil: Kijewo

Gesamtfläche: 327,00 m²

Wohnfläche: 285,00 m²

Grundstücksfläche: 560,00 m²
(Rechteckform)

Baujahr: 1993

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ziegel

Dachdeckung: Dachziegel

Das großzügige und sehr gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen und begehrten Wohnlage in Kijewo. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und ist vollständig unterkellert. Sie bietet nicht nur viel Platz für eine große Familie, sondern überzeugt auch durch ihre hochwertige Bauweise und zahlreiche Highlights wie Balkon, Terrasse und einen schön angelegten Garten.

Raumaufteilung

- **Küche:** Getrennte Küche mit zwei großzügigen Bereichen von 16 m² und 15 m²

- **Badezimmer:** Drei Bäder mit Flächen von 12 m², 12 m² und 8 m²
- **Zimmergrößen:** 45 m², 45 m², 35 m², 35 m², 22 m², 16 m²

Die Räume sind hell, sehr gut geschnitten und bieten eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbyräume.

Ausstattung

- **Badezimmerausstattung:** Bidet, WC, Badewanne, Waschbecken
- **Küche:** Mit Backofen ausgestattet
- **Energieversorgung:** Stromanschluss vorhanden, 400V Starkstrom
- **Gasanschluss:** Ja

Außenbereich

- **Garten:** Ja
- **Terrassen:** 2
- **Balkone:** 3
- **Garage:** Doppelgarage mit Platz für 2 Fahrzeuge

Das Grundstück mit 560 m² bietet neben dem liebevoll gepflegten Garten auch zwei Terrassen – ideal

zum Entspannen oder für gesellige
Abende im Freien.

Lage und gehobener Ausstattung
wartet auf neue Besitzer.

Ein harmonisches Gesamtkonzept
mit großzügigem Wohnraum, ruhiger

**Besichtigungen nach
Vereinbarung möglich.**

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Terrasse

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.