Modernes Traumhaus am Waldrand in Stettin-Głębokie mit Einliegerwohnung und Garten

586,000 € (2,497,000 PLN)

Baujahr 2025 7 Zimmer ~239 m²

Beschreibung

Modernes Traumhaus in grüner Umgebung – Ihr neues Zuhause in Głębokie

Willkommen in dieser stilvoll geplanten, neu erbauten Doppelhaushälfte in modernem und elegantem Design aus dem Jahr 2025. Das Haus überzeugt durch hochwertige Bauweise mit erstklassigen Materialien sowie durchdachte, funktionale Raumaufteilung auf insgesamt vier Ebenen. Mit einer Nutzfläche von ca. 187 m² und einer Gesamtfläche von 239 m² bietet diese Immobilie Raum für komfortables Wohnen, Arbeiten oder auch Vermietung.

Das großzügige Grundstück von 290 m² in rechteckiger Form liegt in einem abwechslungsreich gestalteten Gebiet direkt am Waldrand – ein idealer Ort für Naturliebhaber und Familien, die Ruhe und gleichzeitig gute Anbindung suchen.

Ausstattung:

- **Heizung**: Gaszentralheizung mit modernem 2-Kreislauf-Gasgerät
- **Warmwasser**: Versorgung über Gas
- **Kanalisation**: städtisch
- **Klimaanlage**
- **Internetanschluss**
- **Alarm- und Überwachungssystem**
- **Videogegensprechanlage**
- **Kunststofffenster**
- **Dachbedeckung**: Dachziegel
- **Boden**: Betonrohfußboden
- **Metallzaun**
- **1 Garagenstellplatz**
- **Nutzbares Dachgeschoss**
- **Garten**
- **2 Terrassen**
- **Balkon**

Raumaufteilung:

Ebene 0 – Separates Apartment/Lokal mit eigenem Eingang vom Hof – ideal als Einliegerwohnung, Büro oder zur Vermietung:

- Wohnzimmer: 17,50 m² mit Ausgang zur Terrasse (17,55 m²) und Garten
- Küche: 6,48 m²
- Badezimmer: 3,21 m²
- Eingangsbereich/Flur: 7,81 m²
- Garage: 25,77 m²

Ebene 1 – Luftiges Wohngeschoss:

- Wohnzimmer: 27,95 m² mit Zugang zum Balkon (7,78 m²)
- Geräumige separate Küche: 18,67 m²
- Flur: 15,08 m²
- Gäste-WC: 2,25 m²
- Speisekammer: 2,70 m²
- Garderobe: 1,70 m²

Ebene 2 – Rückzugsort für die Familie:

- Wohnzimmer: 14,72 m² mit Zugang zur großen Terrasse (13,25 m²) mit herrlichem Ausblick
- Drei Schlafzimmer: 10,65 m² + 13,67 m² + 6,56 m²
- Großzügiges Badezimmer: 7,24 m²
- Flur: 13,18 m²

Dachgeschoss (nutzbar):

- Zwei zusätzliche Zimmer
- Badezimmer

Lage:

Das Haus befindet sich im Stadtteil Głębokie, direkt am Waldrand – ein Paradies für Spaziergänger, Radfahrer und Naturliebhaber. In der Umgebung findet man zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Wanderwege, Fahrradstrecken, Wasserport, Kletterparks und Grillplätze. Die Netto Arena und die beliebte Gubałówka liegen in der Nähe.

Auch die Infrastruktur überzeugt: eine nahegelegene Bus- und Straßenbahn-Endstation sorgt für eine schnelle Anbindung ans Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Spielplätze sind bequem zu Fuß erreichbar.

Verfügbarkeit:

Das Haus ist ab dem **15.07.2025** bezugsfrei.

Ein Zuhause mit Potenzial für Generationen – ob als Familiendomizil, Investition oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Lassen Sie sich vom Charme dieser durchdacht gestalteten Immobilie in traumhafter Lage begeistern!

Details

Immobilientyp: Doppelhaushälfte
Bezugsfrei ab: 15.07.2025
Stadtteil: Głębokie
Grundstückslage: Unterschiedlich geneigtes Gelände
Gesamtfläche: 239,00 m²
Grundstücksfläche: 290,00 m²
Grundstücksform: Rechteck
Wohnfläche: 187,00 m²
Baujahr: 2025
Ausbaustandard: Neubauzustand
Gebäudestatus: Neubauzustand
Bauweise: Ziegel
Anzahl Etagen (inkl. EG): 3

Räume und Aufteilung:

- **Küche (separat):** 18,67 m²
- **Zimmergrößen:** 11,73 m², 14,75 m², 14,72 m², 6,56 m², 17,50 m², 20,26 m²
- **Badezimmer (3):** 7,24 m², 7,91 m², 3,21 m²
- **Gäste-WC (1):** 2,25 m²
- **Abstellraum:** vorhanden
- **Ankleidezimmer:** vorhanden

Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Therme (zwei Kreisläufe)
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Fußboden:** Beton
- **Dach:** Dachziegel
- **Dachgeschoss:** ausgebaut
- **Garage:** vorhanden (1 Stellplatz)
- **Terrassen:** 2
- **Balkon:** 1
- **Garten:** vorhanden
- **Einfriedung:** Metallzaun

Anschluss und Technik:

- **Stromanschluss:** ja
- **Gasanschluss:** ja
- **Wasseranschluss:** städtisch
- **Kanalisation:** städtisch
- **Internet:** ja
- **Klimaanlage:** ja
- **Alarmanlage:** ja
- **Überwachung (Video):** ja
- **Gegensprechanlage:** ja

Verkehrsanbindung und Umgebung:

- **Zufahrt:** lokale Straße
- **Nahverkehr:** in der Nähe
- **Supermarkt:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe
- **Wald:** in der Nähe
- **See:** in der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Gas Klimaanlage Garage Garten Garderobe Terrasse Balkon

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

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.

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.