



## **Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Stettin-Osów**

**414,000 € (1,750,000 PLN)**

Baujahr 2005 5 Zimmer ~204 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Szczecin-Osów**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Osów – einem charmanten Stadtteil von Szczecin mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum, die Stadt Police sowie die deutsch-polnische Grenze. Die Nähe zur Natur ist hier allgegenwärtig: Die Wälder der Puszcza Wkrzańska, das Freizeitgelände Gubałówka, der Głębokie-See, das Arkonka-Bad und ein Reitstall laden zur aktiven Erholung ein. Die hervorragende Infrastruktur bietet alles, was das Herz begeht – darunter Kindergarten, Grundschule, medizinische Versorgung, Apotheke, Supermarkt und öffentliche Verkehrsmittel.

## Hauptmerkmale der Immobilie:

- Freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- Baujahr: 2005
- Grundstücksfläche: 639 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche des Hauses: 203,75 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 115,60 m<sup>2</sup>
- Sehr gepflegter technischer Zustand

Das rechteckige Grundstück mit Südausrichtung verfügt über einen gepflegten Garten sowie eine großzügige Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zum Haus gehören außerdem eine integrierte Garage (ca. 16 m<sup>2</sup>) sowie eine zusätzliche freistehende Garage auf dem Grundstück. Vor dem Haus befinden sich weitere Stellplätze. Die Zufahrtswege und Gehwege sind mit hochwertigen Betonsteinen gepflastert.

## Raumaufteilung:

### Erdgeschoss:

- Offener Wohnbereich mit Kamin, Esszimmer und Küche mit Zugang zur Terrasse
- Helles Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Eingangsbereich mit Einbauschrank (Windfang)
- Flur
- Speisekammer mit direktem Zugang zur Küche und Garage
- Integrierte Garage

### Dachgeschoss:

- 3 gemütliche Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separate Ankleide
- Flur

## Ausstattung & Bauweise:

Das Gebäude wurde in traditioneller Massivbauweise aus Porotherm-Ziegeln (30 cm) mit 10 cm Dämmung erstellt. Die Fassade wurde mit Acrylputz und Klinkerelementen veredelt. Es verfügt über ein symmetrisches Satteldach mit hochwertiger BRAAS-Dachdeckung, zusätzlich isoliert mit 15 cm Mineralwolle. Fenster und Türen sind aus weißem PVC mit Sprossen-Optik gefertigt. Die Heizung erfolgt über eine Gastherme, ergänzt durch den Kamin im Wohnbereich für wohlige Wärme.

### **Besondere Highlights:**

- Zeitloses, frisch renoviertes Interieur in hellen Farben (Weiß, Grau, Beige)
- Moderne Küche mit maßgefertigten Einbaumöbeln und hochwertigen Einbaugeräten
- Zwei gepflegte Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- Neue Bodenbeläge im gesamten Haus
- Frisch gestrichene Wände
- Außenfassade kürzlich aufgefrischt

### **Zusätzliche Informationen:**

Sofort bezugsfertig. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit sehr guter städtischer Anbindung schätzen.

Ein virtueller Rundgang ist verfügbar. Besichtigungen vor Ort sind jederzeit möglich.

### **Nebenkosten laut Eigentümer:**

- Monatliche Betriebskosten: ca. €500 (PLN 2.000)

Wir freuen uns darauf, Sie bei einem Besuch in Ihrem möglichen neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

## Details

### Einfamilienhaus in Osów mit großzügigem Grundstück

Dieses freistehende Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt im beliebten Stadtteil Osów. Es bietet eine attraktive Kombination aus Komfort, Platz und ruhiger Wohnlage.

### Grundlegende Informationen:

- **Immobilientyp:**  
Einfamilienhaus
- **Gesamtfläche:** 203,75 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 115,60 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 639,00 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 2005
- **Bauweise:** Massivbauweise  
(Ziegel)

- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut
- **Ausstattungsstandard:** Sehr gut
- **Etagenzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Badezimmer:** 2
- **Garage:** Ja, mit Platz für 2 Fahrzeuge

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem freistehenden Zuhause mit großzügigem Garten und einer ruhigen Nachbarschaft sind. Die sehr gute Ausstattung und der gepflegte Zustand machen das Haus sofort bezugsfertig.

## Eigenschaften der Immobilie

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.

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.