



## **Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage und Garten in gefragter Lage von Stettin**

**441,000 € (1,870,000 PLN)**

Baujahr 1925 7 Zimmer ~293 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Bezrzecze**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Firmenstandort in attraktiver Lage von Bezrzecze! Dieses freistehende Haus bietet mit ca. 293 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine perfekte Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich – ideal für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Geschäftsaktivitäten.

### **Grundstück und Außenbereich**

Das gepflegte Grundstück umfasst 663 m<sup>2</sup> und besticht durch seine rechteckige Form und die Süd-Ausrichtung des Hauseingangs. Angelegt mit liebevollen Pflanzen und einer Holzlagerstelle, bietet das Grundstück eine

angenehme Atmosphäre zum Wohlfühlen. Das vollständig umzäunte Areal ist mit einem dekorativen Metallzaun und einem elektrischen Schiebetor ausgestattet. Es stehen insgesamt drei Außenstellplätze zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige integrierte Garage mit einer Fläche von ca. 46 m<sup>2</sup> und 5 m Deckenhöhe. Sie verfügt über ein Satteldach sowie zwei Einfahrtstore (elektrisch und manuell), was zusätzliche Park- oder Lagerfläche im hinteren Gartenbereich ermöglicht.

### Das Haus

Das massive Gebäude wurde ursprünglich 1925 in Ziegelbauweise errichtet und 2005 umfassend modernisiert. Es ist vollständig wärmegedämmt (15 cm Styropor), das Dach wurde ebenfalls isoliert und mit Betondachziegeln gedeckt. Die Fenster sind moderne Kunststoffelemente mit Doppelverglasung - zur Straßenseite hin mit einbruchhemmenden Rollläden. Im Dachgeschoss sorgen hochwertige Dachflächenfenster aus Holz für viel Tageslicht.

### Aufteilung:

**Kellergeschoss (48 m<sup>2</sup>)** Praktischer Lager- und Technikbereich.

### **Erdgeschoss (ca. 138 m<sup>2</sup>)**

Derzeit als Bürofläche genutzt, bietet dieser Bereich: - Drei Räume (11 m<sup>2</sup>, 19 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>) - ideal als Arbeits- oder Wohnräume  
- Zugang zu einer überdachten Terrasse (23 m<sup>2</sup>) - Küche (12 m<sup>2</sup>) - Badezimmer (3 m<sup>2</sup>) - Großzügiger Flur

### **Obergeschoss (ca. 83 m<sup>2</sup>)**

Wohnbereich mit: - Großzügigem Wohnzimmer (29 m<sup>2</sup>) mit Kamin und Zugang zum Balkon (6 m<sup>2</sup>)  
- Getrennter Küche (11 m<sup>2</sup>)  
- Zwei Schlafzimmern (11 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>)  
- Badezimmer (6,5 m<sup>2</sup>)  
- Flur

### **Dachgeschoss (23 m<sup>2</sup> Nutzfläche / 45 m<sup>2</sup> Grundfläche)**

Optimal ausgebaut mit: - Schlafzimmer (13 m<sup>2</sup>)

- Begehbarer Kleiderschrank (3,15 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (3,8 m<sup>2</sup>)

### **Ausstattung & Technik**

- Fußböden: Wohnbereiche mit Laminat oder Teppich, Bäder und Flure mit Feinsteinzeug
- Heizsysteme: Zentrale Gasheizung, lokales Fernwärmennetz, und Kamin im Wohnzimmer
- Warmwasser: Gasboiler (Zweikreissystem)
- Stadtwasser und -kanalisation
- Elektrik und Gasanschluss vorhanden
- Alarmanlage sowie Gegensprechanlage sorgen für zusätzliche Sicherheit

### **Lage**

Berzecze ist ein beliebter Stadtteil mit ausgezeichneter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie: - Schulen

- Parks
- Gastronomie
- Nahversorgung
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Fitnessstudio
- Krankenhaus

### **Verfügbarkeit**

Die Immobilie ist ab dem 03.11.2025 verfügbar.

### **Sonstiges**

Die flexible Raumauflteilung erlaubt bei Bedarf den Umbau in bis zu vier separate Wohneinheiten - eine ideale Option für Investoren oder Familien, die großzügig wohnen möchten. Das Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und erfordert keine weiteren Investitionen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses besondere Anwesen bietet!

## Details

**Freistehendes Einfamilienhaus in Berzecze - Sehr guter Zustand**

**Verfügbar ab:** 03.11.2025

**Lage:** Berzecze

**Grundstück:** Flaches Gelände, rechteckige Form

**Grundstücksfläche:** 663,00 m<sup>2</sup>

**Wohn-/Nutzfläche:** 293,00 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl. EG):** 2

**Baujahr:** 1925

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand des Gebäudes:**

Fertiggestellt, sehr guter Standard

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Fenster:** Kunststoff

**Bodenbeläge:** Fliesen, Paneele

**Heizung:** Fernwärme, Gaskessel, Kamin

**Warmwasserbereitstellung:**

Gastherme (2-Kreislauf)

**Stromanschluss:** Vorhanden

**Gasanschluss:** Vorhanden

**Wasserversorgung:** Öffentlich

**Kanalisation:** Öffentlich

**Alarmanlage:** Vorhanden

**Türsprechanlage:** Vorhanden

**Hausaufteilung:**

- 7 Zimmer mit folgenden Flächen: 11 m<sup>2</sup>, 19 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>, 29 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>
- 4 Badezimmer
- Separate Küche
- Terrasse ca. 6 m<sup>2</sup>

**Garage:**

- Im Gebäude integriert
- Platz für 4 Fahrzeuge

**Umgebung:**

- Grundschule, Park, Nahverkehr, Gastronomie, Fitnessstudio und Krankenhaus in unmittelbarer Nähe

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Keller Garten 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

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.