



## **Exklusives Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Oberende**

**706,000 € (2,990,000 PLN)**

Baujahr 2008 6 Zimmer ~259 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Einzigartiges Einfamilienhaus in Bezrzecze – Ihr neues Zuhause im Grünen**

Träumen Sie von einem eleganten und zugleich funktionalen Zuhause inmitten der Natur? Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort, moderne Technik und eine ruhige, prestigeträchtige Lage in Szczecin-Bezrzecze.

**Wohnkomfort auf 259 m<sup>2</sup> – mit Liebe zum Detail gestaltet**

Das 2008 erbaute Haus verfügt über eine Wohnfläche von 259 m<sup>2</sup> und steht auf einem gepflegten, rechteckigen Hanggrundstück von 2.000 m<sup>2</sup>. Die solide Bauweise umfasst hochwertige Materialien wie Klinkerziegel, Dämmung mit

Mineralwolle und ein robustes Dach mit Keramikziegeln. Das Haus befindet sich in hervorragendem Zustand und ist bezugsfertig.

## Highlights dieser Immobilie

- **6 großzügige Zimmer**, individuell nutzbar als Wohnraum mit Galerie, Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum
- **2 Badezimmer**, darunter ein elegantes Bad mit Vorbereitung für eine Sauna – ideal zum Entspannen
- **Geräumige Doppelgarage**, bequem für die ganze Familie
- **Rekuperationssystem auf beiden Etagen** für frische Luft und ganzjährigen Klimakomfort
- **Gemauerter Kamin mit Warmluftverteilung**, eingebettet in eine dekorative Klinkerwand – Atmosphäre und Effizienz vereint
- **Fußbodenheizung im Erdgeschoss**, kombiniert mit Gaszentralheizung und Solarsystem mit separatem Speicherbehälter – effektive Wärmeverteilung
- **Fenster aus Holz mit Doppelverglasung**, die viel Tageslicht in die Räume lassen
- **Zentrales Staubsaugersystem, 3-Zonen-Alarmanlage, Außenkameras und Video-Gegensprechanlage** – moderne Sicherheit und Komfort
- **Vorbereitetes Fundament für einen Wintergarten**, ideal zur Erweiterung der Wohnfläche und zum Naturgenuss das ganze Jahr
- **Neuer, großer Terrassenbereich mit Blick ins Grüne**, ein perfekter Platz für Frühstück im Freien oder entspanntes Beisammensein am Abend
- **Freizeit-Häuschen mit Stromanschluss**, nutzbar als Atelier, Werkstatt oder Rückzugsort mit Freunden
- **Sorgfältig gepflegter Garten** mit Obstbäumen, Himbeersträuchern und integrierter Grillstelle – Ihre persönliche Ruheoase
- **Massive Eichentreppe mit handgeschmiedetem Geländer**, die dem Innenraum eine stilvolle Note verleiht
- **Regenwassersammelsystem rund ums Haus** – nachhaltig und wirtschaftlich

## Ausstattung für gehobene Ansprüche

Das Haus verfügt über zwei Balkone und eine geräumige Terrasse, die zum Garten führen. Hochwertige Bodenbeläge aus Holz und Terrakotta unterstreichen den wohnlichen Charakter. Die Küche ist offen gestaltet und vollständig ausgestattet mit Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler. Zwei luxuriöse Bäder mit Badewanne, Dusche, Bidet, Fenster und Handtuchheizkörper bieten höchsten Komfort für alle Bewohner.

Sämtliche Medien sind angeschlossen: Strom (auch 400V), Gas, Internet, Kabelfernsehen, Telefon sowie städtisches Wasser und Abwasser.

## Perfekte Lage mit allem, was Sie brauchen

Berzecze zählt zu den beliebtesten Wohngegenden von Szczecin. Sie genießen hier nicht nur Ruhe und Natur, sondern profitieren auch von der direkten Nähe zu:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergärten und Grundschulen
- Apotheken und medizinischer Versorgung
- Restaurants und Cafés
- Fitnessstudios, Schwimmbäder und Spielplätze
- Öffentlichen Verkehrsmitteln
- Wäldern und grünen Naherholungsgebieten

## Ein Zuhause, das mehr bietet

Stellen Sie sich vor: Ein Morgen auf der Terrasse mit Blick ins Grüne, entspannte Abende am lodernden Kaminfeuer, Erholung in der Sauna oder Sommerfeste mit Freunden im Garten. Dieses Haus bietet weit mehr als nur vier Wände – es verkörpert Lebensqualität.

Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause. Ein Zuhause, das keine Kompromisse eingeht – in Ausstattung, Lage und Atmosphäre. Alles ist bereit für Ihren Einzug.

**Nebenkostenbeispiel:** Monatlicher Energieverbrauch ca. €235 (PLN 1.000)  
– effizient und leicht kalkulierbar.

## Details

### **Einfamilienhaus in idealem Zustand mit großem Grundstück**

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Gesamtfläche von 259 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 2.000 m<sup>2</sup> in Hanglage. Das Grundstück hat eine rechteckige Form und bietet einen gepflegten Garten mit Terrasse, zwei Balkonen sowie zwei Garagenstellplätzen.

### **Objektdetails:**

- **Baujahr:** 2008
- **Baumaterial:** Ziegel
- **Dach:** Keramik-Dachziegel
- **Fenster:** Neue Holzfenster
- **Etagenzahl:** 1 (inkl. Erdgeschoss)
- **Wohnfläche:** 259 m<sup>2</sup>
- **Zustand:** Ideal
- **Standard:** Ideal

### **Ausstattung:**

- **Heizung:** Gaskombitherme, Fußbodenheizung, Kamin

- **Warmwasser:**

Gasdurchlauferhitzer (2-Kreislauf)

- **Küche:** Offene Küche mit Einbaugeräten

- Kühlschrank

- Backofen

- Mikrowelle

- Geschirrspüler

- **Badezimmer:** 2

- Duschkabine

- Badewanne

- Bidet

- Fenster

- Handtuchheizkörper

- **WC separat:** 1

- **Garderobe:** Ja

- **Wirtschaftsraum:** Ja

### **Technische Infrastruktur:**

- Stromanschluss 400V

- Telefonleitung

- Internetanschluss

- Kabelfernsehen

- Stadtwasser

- Kanalanschluss (städtisch)

- Gasanschluss

## Sicherheitsmerkmale:

- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

## Außenbereich:

- Garten
- Terrasse (1)
- Balkone (2)
- Gemischte Umzäunung
- 2 Garagenstellplätze

## Bodenbeläge:

- Holzdielen
- Terrakottafliesen

## Lage und Umgebung:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an die städtische

Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Lebensmittelgeschäfte
- Apotheke
- Kindergarten
- Grundschule
- Spielplatz
- Fitnessstudio
- Gastronomie
- Schwimmbad
- Wald
- Öffentliche Verkehrsmittel

Das Objekt bietet einen hohen Wohnkomfort auf großzügigem Raum und eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Ruhe, Natur und gute Anbindung legen.

**Monatliche Nebenkosten:** ca. €235 (PLN 1.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse

## Oberende

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

## 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.

# **Immobilien in Westpommern**

**#436900**

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.