



Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Lage von Stettin-Kijewo

295,000 € (1,250,000 PLN)

Rok budowy 1993 6 Pokoje ~327 m²

Opis

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage – ideal auch für Investoren

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im grünen Stadtteil Kijewo! Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1993 auf einem rechteckigen Grundstück mit 560 m² erbaut und bietet eine Wohnfläche von 285 m² sowie eine Gesamtfläche von 327 m². Mit seiner flexiblen Raumaufteilung eignet sich das Haus nicht nur ideal zum Wohnen, sondern auch hervorragend als Investitionsobjekt – beispielsweise zur Unterbringung von Mitarbeitenden (bis zu 30 Personen möglich).

Raumaufteilung und Ausstattung:

Erdgeschoss: - Zwei großzügige Zimmer (40 m² & 35 m²), ideal als Wohnzimmer und Gästezimmer. Die Räume sind durch doppelte Glastüren verbunden, edler Parkettboden, Zugang zur großen Terrasse. - Geräumige Küche (15 m²) mit Einbauküche, Elektroherd mit Backofen, Spüle und Platz für einen Familien-Esstisch. Parkettboden und Fliesenspiegel. - Badezimmer mit WC. - Eingangsbereich (Windfang) und Treppenaufgang.

Obergeschoss: - Zwei große Zimmer (45 m² mit Terrassenzugang & 16 m²). - Komfortables Badezimmer (12 m²) mit Badewanne, Bidet, WC und Waschbecken – vollständig gefliest. - Flur mit Ausgang zu einer weiteren Terrasse.

Dachgeschoss: - Offen gestalteter Wohnbereich (35 m²), derzeit in zwei Zimmer unterteilt. - Badezimmer (8 m²) mit Badewanne, WC und Waschbecken – gefliest. - Zusätzlich zugänglicher Speicher (18 m²) mit Dachschräge und Fenster.

Technische Ausstattung:

- Individuelle Heizlösung mit Gasheizung (VAILLANT) sowie zusätzlichem funktionsfähigem Festbrennstoffofen (Holz/Kohle).
- Strom- und Gasanschluss vorhanden, 400 V Spannung.
- System für Alarmanlage installiert.
- Fenster mit einbruchhemmenden Rollläden.
- Holzdachfenster und Dachdeckung mit Dachziegel.

Außenbereich:

- Doppelgarage mit Platz für 2 Fahrzeuge.
- Gepflegter Garten mit großzügiger Rasenfläche.
- Zusätzliches Wasseranschluss-System mit Hydrophorpumpe – ideal zum Bewässern des Gartens.

Lage und Umgebung:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit Einfamilienhäusern, umgeben von einem Waldgebiet – eine wahre Oase der Erholung.

Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße mit Pflasterbelag und Straßenbeleuchtung.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: - In unmittelbarer Nähe: Kinderspielplatz, Fußballplatz, Outdoor-Fitnessbereich, Park und Wald. - Gute Anbindung an das Stadtzentrum dank naher Bushaltestellen (inkl. Schnellbuslinien). - Einkaufszentren und Baumärkte wie Auchan, Carrefour, Kaufland, Leroy Merlin, Castorama oder Decathlon sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – kurze Wege zur Autobahn und zu den Fernstraßen S3 (Świnoujście), A6 (Berlin) sowie Landstraße Nr. 10 (Stargard).

Ein idealer Ort, um das Leben im Grünen mit der Nähe zur Stadt zu verbinden – sei es für eine große Familie oder als attraktive Investition. Lassen Sie sich von diesem charmanten Anwesen begeistern!

Szczegóły

Haustyp: Einfamilienhaus	35 m ² / 22 m ² / 16 m ²
Stadtteil: Kijewo	Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):
Gesamtfläche: 327,00 m ²	2
Grundstücksfläche: 560,00 m ²	Keller: Ja
Grundstücksform: Rechteck	Stromanschluss: Ja
Wohnfläche: 285,00 m ²	400V Stromanschluss (Drehstrom): Ja
Baujahr: 1993	Gasanschluss: Ja
Ausstattungsstandard: Sehr gut	Backofen: Ja
Zustand des Gebäudes: Sehr gut	Dachdeckung: Dachziegel
Wandmaterial: Ziegel	Garage: Ja – 2 Stellplätze
Küchentyp: Separate Küche	Garten: Ja
Küchenflächen: 16 m ² / 15 m ²	Anzahl der Balkone: 3
Badezimmerflächen: 12 m ² / 12 m ² / 8 m ²	Terrasse: Ja – 2 Terrassen
Zimmerflächen: 45 m ² / 45 m ² / 35 m ² /	Badezimmerausstattung: Waschbecken, Badewanne, WC, Bidet

Cechy nieruchomości

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.

Współpraca z nami

Jesteśmy biurem nieruchomości współpracującym z agencjami nieruchomości w województwie zachodniopomorskim. Reprezentujemy wyłącznie jedną stronę transakcji – klienta z Niemiec lub krajów DACH. W jego imieniu negocjujemy cenę, weryfikujemy ofertę i zajmujemy się wszelkimi formalnościami.

Wspieramy naszych klientów również po zakupie i pozostajemy z nimi w kontakcie. Na życzenie pomagamy przy remoncie lub kompleksowej renowacji nieruchomości. Oferujemy również zarządzanie wynajmowanymi nieruchomościami – w Szczecinie i najbliższych okolicach.

Przywiązujemy dużą wagę do jasnych zasad i uczciwości. Nasze prowizje odpowiadają stawkom obowiązującym w Polsce: 3,69% ceny zakupu dla mieszkań i domów oraz 6,15% dla działek. Prowizja jest wymagalna i płatna u notariusza przy podpisaniu umowy.

Współpracujemy z renomowaną, niemieckojęzyczną kancelarią notarialną w Szczecinie.

Korzyści podatkowe

Przy zakupie nieruchomości z rynku wtórnego podatek od czynności cywilnoprawnych wynosi jedynie 2%, a przy rynku pierwotnym nie ma podatku PCC. Dodatkowo podatek od nieruchomości w Polsce jest naliczany od powierzchni i jest bardzo niski.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41