



Stettin-Załom: Moderner Bungalow mit großem Garten in ruhiger Stadtrandlage

281,000 € (1,190,000 PLN)

Rok budowy 2018 7 Pokoje ~223 m²

Opis

Komfortabler Bungalow in ruhiger Lage – Załom bei Szczecin

Entdecken Sie dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus in ruhiger Stadtrandlage von Szczecin im charmanten Stadtteil Załom. Das 2018 erbaute Haus überzeugt durch hochwertige Bauweise, einen durchdachten Grundriss und Erweiterungspotenzial – ideal für Familien, die komfortables Wohnen mit Nähe zur Natur verbinden möchten.

Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** 222,75 m²
- **Wohnfläche:** 171,35 m²
- **Grundstück:** 736 m² – vollständig umzäunt und gepflegt

- **Baujahr:** 2018
- **Zustand:** Sehr gut

Modernste Bauweise mit Porotherm-Ziegeln, Wärmedämmung durch Styroporisolierung, dreifach verglaste Fenster und einem Dach mit hochwertiger Keramikdachdeckung sorgen für Energieeffizienz und hohen Wohnkomfort. Eine moderne Gasheizung mit Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung sowie ein installiertes Überwachungssystem bieten Sicherheit und Behaglichkeit.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Windfang – 4,26 m²
- Schlafzimmer 1 – 10,62 m²
- Flur – 6,78 m²
- Badezimmer – 3,65 m²
- Hauswirtschaftsraum/Heiztechnik – 3,69 m²
- Schlafzimmer 2 – 12,35 m²
- Großzügiges Wohnzimmer – 30,64 m²
- Offene Küche – 10,15 m²

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – der perfekte Ort, um Ihren Morgenkaffee in der Sonne zu genießen oder gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden zu verbringen.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet etwa 50 m² zusätzlich nutzbare Fläche. Hier lassen sich bis zu vier weitere Zimmer und ein Bad realisieren oder sogar eine separate Wohneinheit schaffen – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen.

Außenbereich

Das gepflegte und komplett umzäunte Grundstück lädt mit einem überdachten Sitzplatz samt Grillbereich zu entspannenden Abenden im Freien ein. Auf der Einfahrt vor dem

Haus stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung, zudem ist eine Garage mit Platz für bis zu vier Fahrzeuge vorhanden.

Lage und Umgebung

Załom ist ein familienfreundlicher Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur – ideal für alle, die die Nähe zur Natur und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Innenstadt suchen:

- Geschäfte, Apotheke, Kindergarten, Schule und Ärztehaus in unmittelbarer Nähe
- Öffentlicher Nahverkehr: Beschleunigte Buslinie C sowie Linien 77, 96 und 522
- Schnellstraße und Autobahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar
- Die bekannte Portowa-Tor (Brama Portowa) im Zentrum von Szczecin ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten erreichbar
- Erholung pur bieten das nahegelegene Dąbskie-See, die Goleniowska-Wälder und zahlreiche Radwege

Preis (inkl. Grundstück)

- **€282.800 (PLN 1.199.000)**

Fazit

Dieses hochwertige Haus bietet Ihnen nicht nur ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Grünen, sondern auch Flexibilität für künftige Erweiterungen. Ein perfektes Zuhause für Familien, Paare oder alle, die das Leben am Stadtrand in bester Qualität genießen möchten.

Szczegóły

Einfamilienhaus in Załom – Baujahr 2018, in sehr gutem Zustand

Objektart: Haus (freistehend)

Gesamte Wohnfläche: 222,75 m²

Nutzfläche: 171,35 m²

Grundstücksfläche: 736,00 m²

Grundstückslage: Ebenerdig

Grundstücksform: Unregelmäßig

Baujahr: 2018

Bauweise: Hohlblocksteine

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Küche: Offene Küche

Anzahl Badezimmer: 1

Warmwasser: Gas-Durchlauferhitzer mit zwei Kreisläufen

Heizung: Gas-Zentralheizung

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Kanalisation: Städtisch

Wasserversorgung: Städtisch

Fenster: Kunststofffenster

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja

Anzahl der Stellplätze: 4

Monitoring: Ja

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen

und grünen Gegend im Stadtteil Załom. In der unmittelbaren Nähe befinden sich:

- ein Wald
- ein See
- ein Lebensmittelgeschäft
- eine Kinderkrippe
- ein Kindergarten
- eine Grundschule
- eine Apotheke
- gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Frühere Preisangabe: €282.784 (PLN 1.199.000)

Ein ideales Zuhause für Familien, die Ruhe im Grünen suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Cechy nieruchomości

Gas 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.

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