



## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Barnisław

**354,000 € (1,500,000 PLN)**

Rok budowy 2011    5 Pokoje    ~141 m<sup>2</sup>

### Opis

**Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage bei Stettin – mit großem Garten und vielen Extras**

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der malerischen Ortschaft Barnisław, nur 12 km vom Stadtzentrum Stettins und 7 km von Przeclaw entfernt. Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von 141 m<sup>2</sup> und einem großen, liebevoll angelegten Grundstück von 3.329 m<sup>2</sup> ein traumhaftes Zuhause für Familien oder für alle, die das Leben im Grünen lieben – ohne auf Stadtnähe verzichten zu müssen.

### Highlights des Hauses

- **Baujahr:** 2011
- **Bauweise:** Traditionelle Massivbauweise aus Porotherm, 10 cm Wärmedämmung

- **Dach:** Keramikziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster mit einbruchhemmenden Rollläden
- **Alarmanlage & Video-Gegensprechanlage vorhanden**

Das Grundstück begeistert mit einem gepflegten Garten, einer Vielzahl an Bepflanzungen sowie zusätzlichen Annehmlichkeiten wie einem **separaten Garagengebäude, einem Erdkeller und einem Carport**. Der großzügige, gepflasterte Hof bietet zusätzlich Platz für bis zu drei Fahrzeuge.

### Hausaufteilung

- Erdgeschoss:** - Heller Eingangsbereich mit praktischem Einbauschränk (7,6 m<sup>2</sup>)
- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und Essbereich – perfekt für gesellige Abende (36,7 m<sup>2</sup>)
  - Schlafzimmer mit Einbauschränk (8,4 m<sup>2</sup>)
  - Badezimmer mit Dusche und edler Keramik (4,3 m<sup>2</sup>)
  - Hauswirtschaftsraum (3,3 m<sup>2</sup>)
  - Integrierte Garage mit direktem Zugang zum Haus (17,4 m<sup>2</sup>)

**Obergeschoss:** - Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung (7,2 m<sup>2</sup>)

- Drei Schlafzimmer:
- 8,8 m<sup>2</sup> (11 m<sup>2</sup> mit Dachschräge)
- 13,8 m<sup>2</sup> (18,4 m<sup>2</sup> mit Dachschräge) mit Zugang zum Balkon
- 13,7 m<sup>2</sup> (18,3 m<sup>2</sup> mit Dachschräge) mit Zugang zum Balkon
- Praktischer Dachboden mit Ausziehtreppe – ideal als Stauraum

### Ausstattung

- Innenausbau mit geglätteten und gestrichenen Wänden
- Fußböden aus hochwertigen Paneelen sowie Keramik- und Terrakottafliesen
- Hochwertige Massivholztüren und Treppen
- Maßgefertigte Einbauküche (2019) mit Gasherd, Elektrobackofen, Geschirrspüler und Mikrowelle
- Extra vergrößerter Hauseingang mit überdachter, funktionaler Veranda

### Energie & Technik

- **Heizung & Warmwasser:** Gaszentralheizung (Zweikreis) plus Kamin mit Wassertasche als alternative Wärmequelle
- **Unterstützt durch Fußbodenheizung im Badezimmer oben**
- Alle Medien liegen an: Strom, Stadtwasser, Kanalisation, Erdgas

### Lage

Barnisław liegt auf einem sanften Hang, eingebettet in grüner Umgebung mit direkter Nähe zu Wäldern, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindung. Die entspannte Nachbarschaft und die Nähe zu Stettin verbinden auf ideale Weise Natur und Stadtleben.

Erleben Sie ein Haus mit Charakter, das sowohl durch seinen sehr guten Zustand als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt. Hier genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und die Schönheit der Natur in direkter Umgebung – und das nur wenige Minuten von der Großstadt entfernt.

Für mehr Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Szczegóły

**Einfamilienhaus auf Hanggrundstück mit großzügigem Garten**

**Objektart:** Haus

**Lage des Grundstücks:** Hanglage

**Gesamtfläche:** 141,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 136,90 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 3.329,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2011

**Bauweise:** Ziegel

**Bauzustand:** Sehr gut

**Standard:** Sehr gut

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Anzahl der Bäder:** 2

**Küche:** Offene Küche

**Dach:** Dachziegel

**Fensterart:** Kunststofffenster

**Bodenbeläge:** Terrakotta, Paneele

**Heizung:** Gaszentralheizung,  
Fußbodenheizung, Kamin  
**Warmwasseraufbereitung:** Gastherme  
mit zwei Kreisläufen

**Stromanschluss:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Abwasser:** Kanalisation

**Sicherheit:** Alarmanlage,  
Gegensprechanlage

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

**Terrassenfläche:** 25 m<sup>2</sup>

**Art des Zauns:** Sonstiges

**Lage:**

Die Immobilie befindet sich in naturnaher Lage auf einem Hanggrundstück mit Blick ins Grüne. Ein Wald sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

## Cechy nieruchomości

nahe der Grenze   Gas   Garage   Balkon

## Barnisław

Barnisław liegt nur einen Steinwurf von der deutschen Grenze entfernt. Die ruhige Dorfgemeinschaft, gute Verkehrsanbindung und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten in Deutschland machen den Ort besonders für Pendler und Grenzgänger attraktiv.

## 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