



## **Familienparadies in Stettin: Großzügiges Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage**

**441,000 € (1,869,000 PLN)**

Rok budowy 2001    7 Pokoje    ~430 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Szczecin – ideal für Familien und individuelle Nutzung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Szczecin-Klucz – einem charmanten freistehenden Haus mit viel Platz, Potenzial und einem herrlichen Blick auf die umliegende Natur. Dieses gepflegte Objekt eignet sich ideal für eine große Familie, ein Mehrgenerationenhaus oder auch zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

### Lage

Das Anwesen liegt ruhig und idyllisch auf einer Anhöhe nahe des Bukowa-Waldes. Die grüne Umgebung sorgt für Erholung und Privatsphäre, gleichzeitig erreichen Sie das Stadtzentrum von Szczecin oder Gryfino in etwa 20 Minuten. Der Zugang erfolgt über eine asphaltierte Straße abseits des Hauptverkehrs.

### Grundstück

Das ca. 1.400 m<sup>2</sup> große Grundstück ist vollständig umzäunt und mit viel Liebe zum Detail gestaltet – mit zahlreichen Pflanzen, einem Gartenhäuschen, einer überdachten Terrasse mit Sitzbereich sowie einem gemauerten Grillplatz. Das elektrische Einfahrtstor führt auf eine großzügige Einfahrt mit komfortabler Parkmöglichkeit für mehrere Fahrzeuge.

### Das Haus

Das im Jahr 2001 erbaute Haus bietet eine gesamte Wohnfläche von ca. 360 m<sup>2</sup> und eine Gesamtfläche von rund 430 m<sup>2</sup> – verteilt auf zwei Etagen. Die Bauweise kombiniert hochwertige Materialien und durchdachte Funktionalität. Das Dach ist mit Keramikziegeln gedeckt, die Fassade mit Klinker verkleidet und die Mauern bestehen aus massivem Porotherm, gedämmt mit Styropor.

### Erdgeschoss

- Großer, heller Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und direktem Übergang zur Gartenlaube
- Offene Küche mit angrenzender Speisekammer und Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Hauswirtschaftsraum und separate Waschküche
- Flur mit großzügigem Eingangsbereich
- Garage für ein Fahrzeug + Carport mit zwei Stellplätzen

Die moderne Küche ist mit maßgefertigten Einbaumöbeln und hochwertigen Geräten wie Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und Kochfeld ausgestattet.

## Obergeschoss

- Großzügiger offener Bereich mit Gestaltungspotenzial für zusätzliche Räume
- Zwei große Schlafzimmer
- Zwei kleinere Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separate Ankleide

In den Schlafzimmern sind Laminatböden verlegt, während die übrigen Räume mit pflegeleichter Terrakotta ausgestattet sind. Die Wände sind glatt verputzt und gestrichen. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sicherheit. In diesem Jahr erfolgt der Austausch der Fenster auf moderne, dreifach verglaste Modelle mit Gasfüllung zur Verbesserung der Wärmedämmung.

## Ausstattung & Technik

- Gas-Zentralheizung: Der Heizkessel und der 150-Liter-Warmwasserspeicher (Marke Beretta) wurden letztes Jahr erneuert
- Derzeit Abfluss über septischen Tank – Anschluss an die Kanalisation ist möglich
- Elektrizität inkl. 400V-Anschluss
- Internet und Medienanschluss vorhanden

Ein zusätzlicher Pluspunkt: Es besteht die Möglichkeit, ein angrenzendes Grundstück hinzuzukaufen.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses vielseitige und gepflegte Anwesen in traumhafter Lage persönlich zu entdecken. Genießen Sie die Ruhe der Natur mit direkter Nähe zur Stadt – Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

## Szczegóły

**Immobilienart:** Haus

**Stadtteil – Wohngebiet:** Klucz

**Gesamtfläche:** 430,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.400,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksbreite:** 50,00 m

**Grundstückslänge:** 42,00 m

**Grundstücksform:** Quadratisch

**Nutzfläche:** 360,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Haustyp:** Freistehend

**Baujahr:** 2001

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Porenbetonstein

**Küchentyp:** Offen

**Anzahl der Badezimmer:** 3

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

1

**Stromanschluss:** Ja

**400V Stromanschluss (Drehstrom):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Internetanschluss:** Ja

**Kühlschrank:** Ja

**Geschirrspülmaschine:** Ja

**Dacheindeckung:** Keramikdachziegel

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

**Garten:** Ja

**Ankleidezimmer:** Ja

**Terrasse:** Ja

**Anzahl der Terrassen:** 1

**Badezimmerausstattung:** Dusche, WC,  
Waschbecken, Badewanne,  
Handtuchheizkörper

**Frühere Preisempfehlung:** €470.400  
(PLN 1.999.000)

## Cechy nieruchomości

Gas   Garage   Garten   Garderobe   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