



Familienidylle in Stettin: Großzügiges Einfamilienhaus nahe Wald in ruhiger Lage

319,000 € (1,350,000 PLN)

Rok budowy 1996 5 Pokoje ~320 m²

Opis

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe dem Wald – Szczecin-Kijewo

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in idyllischer Lage in Szczecin-Kijewo! Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ca. 212 m² (Gesamtfläche ca. 320 m²) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien oder zwei Generationen unter einem Dach.

Grundstück & Außenbereich

Das Haus steht auf einem rechteckig geschnittenen Grundstück von 988 m² mit gepflegtem Garten, großzügiger Terrasse (ca. 40 m²) und einer gemütlichen Veranda.

Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige, asphaltierte Straße. Das Grundstück ist von einem dekorativen Steingartenzaun umgeben, welcher Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Windfang: ca. 5 m²
- Gäste-WC: ca. 2 m²
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC, Waschmaschine: ca. 8 m²
- Schlafzimmer/Büro: ca. 15 m²
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin: ca. 40 m²
- Küche mit Essbereich: ca. 20 m²
- Treppenhaus zum Obergeschoss und Keller

Obergeschoss

- Schlafzimmer: ca. 30 m²
- Zwei weitere Schlafzimmer: je ca. 20 m²
- Badezimmer mit Fenster: ca. 8 m²
- Flur: ca. 15 m²
- Weitere Küche: ca. 5 m²
- Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss (z. B. als Schlafzimmer nutzbar)

Untergeschoss

- Vollunterkellert, ca. 100 m²
- Großzügige Garage für drei Fahrzeuge mit leichtem Einfahrtswinkel
- Heizraum mit moderner Heiztechnik
- Hauswirtschaftsraum, Vorratskeller und zusätzliche Räume zur freien Nutzung

Ausstattung & Technik

- Baujahr 1996
- Gute Bausubstanz, Dach in sehr gutem Zustand
- Wärmedämmung vorhanden

- Heizung: moderner Ofen für Öko-Erbsenkohle, Anschlussmöglichkeit für Gasheizung vorhanden
- Warmwasser über Boiler
- Neue Heizkörper und Kupferrohr-Installationen
- Alle Medien (Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Internet, Kabelfernsehen)
- Telefonanschluss und 400V-Starkstrom vorhanden
- Zwei voll ausgestattete Küchen mit Elektrogeräten (Kühlschrank, Geschirrspüler, Gasherd, Backofen)
- Zwei Badezimmer mit natürlichen Lichtquellen
- Zwei Balkone (je ca. 10 m²), Terrasse mit Gartenzugang
- Freistehende Blechgarage: ca. 20 m²
- Separater Vorratsraum am Haus: ca. 20 m²

Energieeffizienz & Wohnkomfort

- Solide Bauweise aus Porenbetonsteinen
- Helle Räume mit Tageslicht aus allen Himmelsrichtungen
- Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- Flexibles Wohnkonzept durch separate Eingänge und Küchen – ideal für zwei Familien oder als Mehrgenerationenhaus

Ein Objekt mit viel Potenzial in bevorzugter, grüner Wohnlage – perfekt zum Wohnen und Wohlfühlen.

Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden.

Lassen Sie sich von dieser vielseitigen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Szczegóły

Immobilienart: Einfamilienhaus

Stadtteil: Kijewo

Gesamtfläche: 320,00 m²

Grundstücksfläche: 988,00 m²

Grundstücksbreite: 23,00 m

Grundstückslänge: 43,00 m

Grundstücksform: Rechteck

Wohnfläche: 212,38 m²

Baujahr: 1996

Hauszustand: Renovierungsbedürftig

Bauweise: Hohlblocksteine

Etagenanzahl (inkl. EG): 1

Räume und Ausstattung

Zimmergrößen: 30 + 15 + 15 + 20 + 20
m²

Küche: Halboffen, Fläche 10 + 5 m²

Badezimmer: 2, jeweils 8 m²

Separate Toilette: 2 m²

Keller: Ja, Fläche ca. 100 m²

Technische Ausstattung

- Telefonanschluss
- Stromanschluss
- Starkstrom (400V)
- Gasanschluss
- Internetzugang
- Kabelfernsehen

Küchenausstattung

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Gasherd
- Backofen
- Geschirrspüler

Gebäudedetails

- Dachdeckung: Metaldachziegel
- Garage: Ja, Platz für 3 Fahrzeuge
- Garten: Ja

- Kamin: Ja

Außenbereich

- Balkone: 2, Gesamtfläche ca. 10 m²
- Terrasse: 1, Fläche ca. 40 m²

Badezimmerausstattung

- Fenster
- Badewanne
- Waschmaschine
- Handtuchheizkörper
- WC
- Dusche
- Waschbecken

Hinweise

Alte Preisangabe: PLN 1.299.000 (Angabe nur zu Vergleichszwecken, aktueller Preis separat einsehbar).

Brutto-Nebenkosten:

- Geschätzte Renovierungskosten: ca.
€11.765 (PLN 50.000)

Ein geräumiges freistehendes Haus aus dem Jahr 1996 im beliebten Stadtteil Kijewo, mit großem Garten, drei Garagenstellplätzen und vielseitigem Ausbaupotenzial – ideal für Familien, die ein ruhiges Wohnen mit guter Anbindung suchen.

Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage Garten Kamin 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