



Familienidylle in Greifenhagen: Großes Einfamilienhaus mit Garten in ruhiger Lage

460,000 € (1,950,000 PLN)

Rok budowy 2003 8 Pokoje ~350 m²

Opis

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Gryfino – ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen

Willkommen in diesem charmanten, freistehenden Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 350 m² Fläche (davon etwa 300,5 m² Wohnfläche), gelegen auf einem gepflegten Grundstück von 693 m² in ruhiger Lage auf dem Oberen Plateau von Gryfino. Das Haus wurde 2003 in solider Massivbauweise (Ziegelmauerwerk mit Mineralwolldämmung) erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Dank seines durchdachten Grundrisses eignet es sich hervorragend für eine große Familie oder auch als Mehrgenerationenhaus – mit der Möglichkeit zur Teilnutzung als Büro oder Praxis.

Aufteilung und Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen:

Untergeschoss (ca. 90 m²):

- Garage (27 m²) mit automatischem Tor
- Separater Außenzugang
- Flur, Vorratsraum, Heizungsraum, Waschküche
- Drei vielseitig nutzbare Räume sowie eine Küche
- Zentralstaubsaugeranlage, Gasheizkessel mit Warmwasserspeicher
- Bodenbeläge aus Terrakotta, Echtholz-Innentüren (Kiefer)

Erdgeschoss:

- Einladender Windfang und Flur
- Großzügiger Wohnbereich mit elegantem Kamin und Anschluss zur großen Sonnenterrasse (ca. 20 m²)
- Essbereich in offener Raumgestaltung
- Helles, separates Zimmer
- Küche mit Fenster (17 m²) – voll ausgestattet mit Einbaugeräten (Kühlschrank, Backofen, Herd, Spülmaschine)
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC
- Hochwertiger Bodenbelag aus Barlinek-Holzdielen
- Fenster aus Eichenholz mit passenden Fensterbänken
- Attraktive Rundbögen in den Übergängen zwischen den Räumen sorgen für ein stilvolles Ambiente

Obergeschoss:

- Drei Schlafzimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon (ca. 7 m²)
- Großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Bidet und Waschbecken
- Separates WC (ca. 3,2 m²)
- Begehbare Ankleide
- Zugang zum nicht ausgebauten Dachboden über den Flur
- Innentüren aus massivem Kiefernholz

Außenanlagen:

- Sorgfältig gestalteter, liebevoll gepflegter Garten mit großen Pflanzen
- Solider Metallzaun mit elektrischem Einfahrtstor
- Zusätzlich zur Garage stehen bis zu fünf weitere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung

Weitere Highlights:

- Alarmanlage
- Anschlüsse: Strom, 400 V Starkstrom, Gas, Telefon, Internet
- Dachdeckung aus keramischen Dachziegeln
- Waschmaschine vorhanden
- Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit über asphaltierte Zufahrtsstraße

Lage:

Die Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Gryfino. Die Stadt bietet alles für den täglichen Bedarf und eine angenehme Lebensqualität. Die Lage eignet sich auch hervorragend für Pendler:

- Nur ca. 10 km zur Zalando-Einrichtung
- Nur ca. 14 km zum Grenzübergang Rosówek
- Nur ca. 3 km zum Grenzübergang Mescherin
- Gute und staufreie Anbindung nach Stettin

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertiges Interieur und den gepflegten Garten – ein perfektes Zuhause für Familien, die viel Platz und Komfort schätzen.

Monatliche Betriebskosten: ca. €470 (PLN 2.000)

Zögern Sie nicht, dieses besondere Zuhause kennenzulernen!

Szczegóły

Immobilienart: Einfamilienhaus

Gesamtfläche: 350,00 m²

Grundstücksfläche: 693,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Wohnfläche: 300,50 m²

Grundstückseigentum: Eigentum

Baujahr: 2003

Bauweise: Ziegel

Gebäudestandard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Anzahl der Etagen (inkl. EG): 1

Unterkellerung: Vollunterkellert

Kellerfläche: 90 m²

Küche: Mit Fenster

Küchenfläche: 17 m²

Anzahl Badezimmer: 3

Badezimmerausstattung: Badewanne,
Waschbecken, Waschmaschine, Dusche,
Handtuchheizkörper, Fenster, WC, Bidet

Anzahl separater WCs: 1

WC-Fläche: 3,2 m²

Versorgung:

- Telefonanschluss: Ja

- Stromanschluss: Ja

- Starkstrom (400V): Ja

- Gasanschluss: Ja

- Internet: Ja

Ausstattung:

- Kühlschrank: Ja

- Waschmaschine: Ja

- Backofen: Ja

- Geschirrspüler: Ja

- Kamin: Ja

- Garderobe: Ja

Dacheindeckung: Keramikziegel

Balkon: 1

Balkonfläche: 7 m²

Terrasse: 1

Terrassenfläche: 20 m²

Garten: Ja

Garage: Ja

Anzahl Garagenplätze: 1

Ehemaliger Preis: €481.220 (PLN
2.050.000)

Cechy nieruchomości

nahe der Grenze Keller Gas Garage Garten Garderobe Kamin
Terrasse Balkon

Greifenhagen

Gryfino (deutsch Greifenhagen) liegt direkt an der Oder, gegenüber dem deutschen Ufer. Als Kreisstadt bietet sie umfassende Infrastruktur, Schulen und Einkaufszentren – perfekt für Immobilieninvestoren mit Blick auf grenzüberschreitende Entwicklung.

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