



Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Lage in Stettin

307,000 € (1,299,000 PLN)

Rok budowy 2011 5 Pokoje ~174 m²

Opis

Gepflegter Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Lage - Płonia

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante und großzügige Einfamilienhaus in Doppelhausbauweise mit einer gesamten Wohnfläche von 174 m² anbieten zu können. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von 673 m² und liegt in einer grünen, ruhigen Wohngegend von Płonia – ideal für Familien, die Nähe zur Natur und viel Platz im eigenen Zuhause suchen.

Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** 174 m²

- **Grundstück:** 673 m² – mit liebevoll angelegtem Garten, Zierpflanzungen, Hanggestaltung, Holzlagerplatz und überdachtem Terrassenbereich
- **Zimmeranzahl:** 5 – darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, drei Schlafzimmer und ein Büro
- **Baujahr:** 2011
- **Zustand:** Sehr gut gepflegt
- **Gebaute Materialien:** Silikat – bekannt für Langlebigkeit und gute Wärmedämmung

Flexible Raumaufteilung über drei Ebenen

Untergeschoss (teilweise Wohnnutzung):

- Großer, beheizter Raum (ca. 23 m²) – derzeit als Büro genutzt, ideal auch als Gästezimmer oder separates Apartment umbaubar
- Beheizter Garagenbereich (ca. 18 m²) innerhalb des Hauses
- Technikraum mit Toilette, Waschmaschine und modernen Heizsystemen – inklusive Brennwert-Gastherme (Viessmann), 800-Liter-Speicher für Heizwasser und 100-Liter-Speicher für Warmwasser

Hochparterre:

- Eingangsbereich mit Garderobe und Flur
- Gut ausgestattete Küche mit direktem Zugang zum Wohnbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur etwa 24 m² großen Terrasse mit Überdachung
- Bad mit Dusche

Obergeschoss:

- Drei gemütliche Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Kleiner Balkon

Beheizung und Technik

Das Haus verfügt über ein innovatives **hybrides Heizsystem**, das Komfort und Energieeffizienz verbindet. Das System schaltet automatisch von Kamin mit

Wassermantel auf Gasbetrieb, wenn keine Wärme aus dem Speicher mehr verfügbar ist.

Außenbereich

Das gepflegte Grundstück bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung und Erholung. Ob Gartenarbeit, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Grillabende auf der Terrasse – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Lage

Der Stadtteil **Płonia** bietet die perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und Stadtnähe. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und zahlreiche Freizeitangebote. Die gute Anbindung ins Stadtzentrum macht das tägliche Pendeln bequem und unkompliziert.

Dieses Haus bietet viel Potenzial und ist bereit für Ihre persönliche Note. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses besonderen Zuhauses!

Szczegóły

Immobilienart: Doppelhaushälfte

Stadtteil: Płonia

Gesamtfläche: 174,00 m²

Wohnfläche: 147,40 m²

Grundstücksfläche: 673,00 m²

Baujahr: 2011

Zustand des Hauses: Sehr gut

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Bauweise: Silikatstein

Anzahl der Badezimmer: 2

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

1

Keller: Ja

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 1

Cechy nieruchomości

Keller Garage Garten Balkon

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