



## Elegantes Einfamilienhaus im englischen Stil in Top-Lage Stettin-Osów

**708,000 € (3,000,000 PLN)**

Rok budowy 1999   5 Pokoje   ~230 m<sup>2</sup>

### Opis

#### **Elegantes Einfamilienhaus im englischen Stil in Szczecin – Osów**

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Einfamilienhaus im klassischen englischen Stil – mit roter Klinkerfassade und charakteristischen, weißen Sprossenfenstern. Die Immobilie verfügt über ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem liebevoll angelegten Grundstück von ca. 679 m<sup>2</sup>. Gelegen in einem der prestigeträchtigsten und ruhigsten Stadtteile von Stettin – Osów – bietet dieses Anwesen eine perfekte Kombination aus naturnaher Umgebung und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt.

### Lage

Die Umgebung begeistert durch ihre unmittelbare Nähe zu zahlreichen Naherholungsgebieten – darunter der Wkrzanska-Urwald, Gubałówka und der See Jezioro Głębokie. Ideal für Naturliebhaber, Spaziergänger und Outdoor-Sportler.

### **Ausstattung und Design**

Das Haus wurde in enger Zusammenarbeit mit einem Architekten entworfen und mit hochwertigsten Materialien ausgestattet. Die stilvoll eingerichteten Innenräume überzeugen mit Liebe zum Detail – Beleuchtung, Badezimmerarmaturen und dekorative Elemente stammen aus Spanien, Italien und Deutschland. Seidene Vorhänge und das gesamte sichtbare Inventar (laut Fotos) können im Preis enthalten sein.

### **Raumaufteilung**

#### **Erdgeschoss:**

- Windfang mit Einbauschränk (10,70 m<sup>2</sup>)
- Arbeitszimmer mit edlem exotischem Holzfußboden (10,32 m<sup>2</sup>)
- Tageslichtbad mit WC und Hydromassage-Dusche (3,11 m<sup>2</sup>)
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Treppe (16,69 m<sup>2</sup>)
- Großzügiger offener Wohnbereich mit Kamin, Esszimmer und Küche (82,93 m<sup>2</sup>), Zugang zum Garten
- Hauswirtschaftsraum mit Gasheizung und Warmwasserspeicher (5,12 m<sup>2</sup>)
- Garage im Haus integriert (20,99 m<sup>2</sup>)

#### **Obergeschoss:**

- Flur/Treppenbereich (13,61 m<sup>2</sup>)
- Drei Schlafzimmer mit Ankleideräumen (27,77 m<sup>2</sup> / 15,04 m<sup>2</sup> / 11,97 m<sup>2</sup>), das größte mit Ausgang auf eine beeindruckende 42 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Ausblick auf die Osów-Panoramalandschaft und den Wald
- Komfortables Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne, zwei Waschbecken, Feinsteinzeug und Fliesen (10,54 m<sup>2</sup>)

### **Besonderheiten**

Im gesamten Haus finden sich zahlreiche Lichtquellen, darunter einzigartige Kronleuchter aus geschliffenem Kristall. Die Böden sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, die Wände fein gespachtelt und geschmackvoll gestrichen. Die breite Treppe mit Granitstufen und Messinggeländer führt elegant ins Obergeschoss. Der Wohnbereich sowie das Hauptschlafzimmer sind klimatisiert.

### Sicherheitsmerkmale

- Video-Türsprechanlage auf beiden Etagen
- Außenüberwachung mit Bewegungsmeldern an Fenstern
- Einbruchhemmende Rollläden im Erdgeschoss

### Außenbereich

Das Grundstück ist aufwendig gestaltet – zahlreiche Bepflanzungen, dichte Hecken aus Thuja, Ziersträucher und ein massives Zaun aus Stein und Mauerwerk sorgen für ein hohes Maß an Privatsphäre. Im hinteren Bereich des Gartens befinden sich ein Pavillon sowie eine separate Grillzone.

### Fazit

Diese Immobilie verbindet herausragende Architektur, höchste Qualitätsstandards und außergewöhnlichen Wohnkomfort mit Sicherheit und Privatsphäre. Bezugsfertig und mit Liebe zum Detail gestaltet, wird sie selbst anspruchsvollste Käufer begeistern. Ein Haus, in das man sich sofort verlieben kann!

Preis: € (**PLN**)

Bitte kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um eine Besichtigung zu vereinbaren.

## Szczegóły

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 09.04.2025

**Stadtteil:** Osów

**Gesamtfläche:** 230,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 679,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Unregelmäßig

**Wohnfläche:** 172,00 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

Miteigentumsanteil: 1

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 1999

Standard: Hervorragend

Gebäudezustand: Hervorragend

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Offene Küche

Anzahl der Badezimmer: 2

Zufahrtsstraße: Lokale Straße

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

1

Warmwasserversorgung: Gastherme (2-Kreislauf)

Heizung: Gaszentralheizung

Telefonanschluss: Ja

Stromanschluss: Ja

Spannung 400V (Drehstrom): Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Öffentlich

Wasserversorgung: Stadtwasser

Klimaanlage: Ja

Internet: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja

Gegensprechanlage: Ja

Fensterart: Kunststofffenster

Dachdeckung: Dachziegel

Dachgeschoss: Ausgebaut

Bodenbeläge: Parkett, Paneele, Terrakotta

Zaunart: Gemauert

Garage: Ja

Anzahl der Garagenstellplätze: 1

Garten: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Hauswirtschaftsraum: Ja

Kamin: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Nächster Wald: In der Nähe

Nächstes Geschäft: In der Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

## Cechy nieruchomości

Gas   Klimaanlage   Garage   Garten   Garderobe   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