



## Modernes Doppelhaus mit Garten in ruhiger Lage von Stettin-Krzekowo

**259,000 € (1,099,000 PLN)**

Rok budowy 2017   3 Pokoje   ~86 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Modernes Doppelhaus in ruhiger Lage von Szczecin-Krzekowo

Dieses charmante Doppelhaus wurde 2017 erbaut und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse einer geschlossenen Wohnanlage im Stadtteil Krzekowo – an der Grenze zwischen Szczecin und Mierzyn. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus Ruhe und Nähe zur Stadt, mit guter Anbindung an das Zentrum sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

#### Raumaufteilung und Ausstattung

Die Gesamtwohnfläche von ca. 86,44 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Ebenen:

**Erdgeschoss:** - Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und einem liebevoll angelegten Garten (ca. 100 m<sup>2</sup>) - Funktionale Küche - Elegantes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und WC

**Obergeschoss:** - Geräumiges Schlafzimmer - Zusätzliches Zimmer, derzeit als Büro genutzt - Badezimmer mit Badewanne und WC - Flur mit Zugang zum Dachboden

Ein zusätzlicher Dachboden bietet praktischen Stauraum über die gesamte Fläche des Hauses.

### Ausstattungshighlights

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Fenster mit Dreifachverglasung (PVC)
- Wände gespachtelt und gestrichen
- Bodenbeläge aus pflegeleichtem Feinsteinzeug in Holzoptik
- Geschmackvolle Fliesen in den Badezimmern
- Alarmanlage – auch für Haustierhaltung geeignet
- Zwei Auto-Stellplätze direkt am Haus
- Sicherheits-Eingangstür
- Gas-Zentralheizung für Heizung und Warmwasser
- Wasserversorgung über das städtische Netz
- Abwasser derzeit über geschlossenen Tank; Anschluss an das öffentliche Kanalsystem geplant

### Grundstück und Bauweise

- Grundstücksgröße: 176 m<sup>2</sup>
- Außenfassade mit Wärmedämmung aus Styropor
- Dachdeckung mit hochwertiger Keramikdachziegel
- Bauweise aus langlebigem Silikatstein

### Weitere Informationen

Im Kaufpreis enthalten sind fest eingebaute Möbel und Einbauten. Weitere Einrichtungsgegenstände können nach individueller Absprache übernommen werden.

Die Maßangaben in den Grundrissen sind als Richtwerte zu verstehen.

### Ihre neue Wohnadresse in Szczecin

Diese Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Zustand und hohen Wohnkomfort. Die grüne Umgebung, Spazierwege in fußläufiger Nähe und das familiäre Wohnumfeld machen dieses Haus zu einem idealen Ort für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Ruhe und Qualität legen.

**Monatliche Betriebskosten: ca. €140 (PLN 600)**

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Szczegóły

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Stadtteil:** Krzekowo

**Gesamtfläche:** 86,44 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 176,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 86,44 m<sup>2</sup>

**Grundstückseigentum:** Eigentum

**Baujahr:** 2017

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Bauweise:** Kalksandstein

**Anzahl der Badezimmer:** 2

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

1

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenstellplätze:** 2

## Cechy nieruchomości

Garage    Garten

## 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