



## Modernes Doppelhaus mit Garten, Terrasse & Garage in ruhiger Lage von Stettin-Wielgowo

**361,000 € (1,540,000 PLN)**

Rok budowy 2019   4 Pokoje   ~154 m<sup>2</sup>

### Opis

**Modernes Doppelhaus mit Garten, Terrasse und Garage in ruhiger Lage von  
Szczecin-Wielgowo**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante, energieeffiziente Doppelhaus wurde im Jahr 2019 errichtet und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Bezirk Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo, umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün. Eine ideale Umgebung für alle, die Ruhe, Natur und Privatsphäre schätzen.

### Aufteilung und Ausstattung

Das Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 131,92 m<sup>2</sup> plus ein ausbaufähiges Dachgeschoss von ca. 60 m<sup>2</sup>. Es befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 792 m<sup>2</sup> mit gepflegtem Garten und überdachter Terrasse:

- **Offene Küche** (11,2 m<sup>2</sup>) mit angrenzender **Speisekammer** (4,2 m<sup>2</sup>)
- **Großer Wohn- und Essbereich** (36,7 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur ca. 25 m<sup>2</sup> großen Terrasse und Garten (über 300 m<sup>2</sup>)
- **Drei Schlafzimmer**: zwei ca. 13 m<sup>2</sup>, eines ca. 18 m<sup>2</sup> mit begehbarem Kleiderschrank
- **Zwei Badezimmer**: ein kleines (3,6 m<sup>2</sup>) und ein großes Familienbad (8,3 m<sup>2</sup>)
- **Hauswirtschaftsraum mit Waschbereich** (7,2 m<sup>2</sup>)
- **Windfang** (6,6 m<sup>2</sup>) und **Flur** (10,2 m<sup>2</sup>)
- **Garage im Haus** mit ca. 21,7 m<sup>2</sup>

Das Dachgeschoss ist bereits mit Anschlüssen vorbereitet und verfügt über ein Balkonfenster – perfekt für zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.

### Komfort & Technik

Das Haus ist mit hochwertiger technischer Ausstattung versehen:

- **Fußbodenheizung im gesamten Haus** – betrieben durch einen modernen Gasbrennwertkessel
- **Dreifachverglaste Kunststofffenster**
- **Einbruchhemmende Außenrollläden und Insektenschutzgitter**
- **Massive, einbruchssichere Holztüren**
- **Rekuperationssystem, Warmwasserspeicher und Garagentorantrieb** wurden kürzlich modernisiert
- **Vorbereitung für Alarmanlage**
- **Elektrisches Tor mit Fernbedienung am Grundstückseingang**
- **Verfügbar mit festen Einbauten sowie hochwertigen Elektro- und Haushaltsgeräten**

### Außenbereich

Der liebevoll angelegte Garten mit zahlreichen Pflanzen lädt zum Entspannen ein. Genießen Sie sonnige Nachmittage oder gemütliche Abende auf der überdachten Terrasse. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und komplett umzäunt.

### Lage

Die Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht:

- Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Angebote in der Nähe
- Grundschule und Apotheke fußläufig erreichbar
- Schnelle Anbindung an die Stadt über die **SKM-Station Szczecin Zdurowo**
- Umgeben von Natur für entspannte Spaziergänge und Aktivitäten im Freien

Ein perfekter Rückzugsort, ideal für Familien oder alle, die Ruhe und Privatsphäre in stadtnaher Lage suchen.

### Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten sind äußerst gering – etwa **€425 (PLN 1.800)** inklusive Heizung, Strom, Wasser, Müllentsorgung und Internet.

---

Zögern Sie nicht und erleben Sie dieses besondere Haus bei einer Besichtigung!

## Szczegóły

**Haustyp:** Doppelhaushälfte

**Stadtteil:** Wielgowo

**Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 153,72 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 131,92 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 792,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteck

**Baujahr:** 2019

**Standard:** Sehr gut

**Gebäudezustand:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Ytong

**Küchentyp:** Offen

**Anzahl der Badezimmer:** 1

**Anzahl der WCs:** 2

**Anzahl Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 1

**Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Heizkreisen

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Stromversorgung:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Städtisch

**Wasseranschluss:** Städtisches Wasser

**Alarmanlage:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Zaunart:** Metall

**Garage:** Ja

**Stellplätze in der Garage:** 1

**Terrassenfläche:** 25 m<sup>2</sup>

**Öffentlicher Nahverkehr:** In der Nähe

**Vorheriger Preis:** €36.235 (PLN 154.000)

## **Cechy nieruchomości**

Gas   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