



## Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten und Garage in ruhiger Lage in Stettin

**319,000 € (1,350,000 PLN)**

Rok budowy 1975    4 Pokoje    ~165 m<sup>2</sup>

### Opis

**Komfortables Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Szczecin-Zdroje**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem gepflegten Doppelhaus mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen (inklusive Souterrain), gelegen auf einem 360 m<sup>2</sup> großen Grundstück im ruhigen und grünen Stadtteil Zdroje in Szczecin.

### Aufteilung und Ausstattung

**Erdgeschoss (ca. 55 m<sup>2</sup>):** - Geräumiges Wohnzimmer mit ca. 32 m<sup>2</sup> und Zugang zur sonnigen Terrasse (10 m<sup>2</sup>) – optional mit direkter Gartenzugang erweiterbar. - Separate Küche mit Fenster und ca. 11 m<sup>2</sup> – vollständig neu eingerichtet mit modernen

Einbaumöbeln und hochwertigen Elektrogeräten. - Tageslichtbad mit ca. 4 m<sup>2</sup>. - Flur und einladender Windfang.

*Option: Das Wohnzimmer kann umgestaltet werden, um zusätzlich ein Arbeitszimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup> zu schaffen.*

**Obergeschoss (ca. 55 m<sup>2</sup>):** - Drei separat zugängliche Schlafzimmer: das größte mit ca. 19 m<sup>2</sup> und eigenem Balkon, zwei weitere Zimmer mit je ca. 12 m<sup>2</sup>. - Großes Badezimmer (ca. 5,5 m<sup>2</sup>) mit Fenster. - Heller Flur mit Zugang zu einem zweiten Balkon.

**Souterrain (ca. 55 m<sup>2</sup>):** - Großer integrierter Garage mit moderner, automatischer Toranlage und bequemem Zugang von der ruhigen Straße. - Technikraum mit effizientem Gasbrennwertkessel (Junkers). - Hauswirtschaftsraum sowie praktischer Lagerraum mit direktem Gartenzugang – ideal zur Aufbewahrung von Gartenwerkzeugen.

### Modernisierungen und Komfort

In den letzten zwei Jahren wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt: - Neuer Bodenbelag (Paneele) im gesamten Erdgeschoss. - Alle Innen- und Außentüren ersetzt, inklusive einbruchsichere Haustür. - Neue Holzfenster im gesamten Haus (Abschluss der Arbeiten Ende 2024) sowie neue Fensterbänke. - Erneuerte Elektroinstallation in großen Teilen des Hauses. - Moderne LED-Spots in Wohnräumen, Küche, Schlafzimmer und Bad installiert.

### Garten und Außenbereich

Der liebevoll gepflegte Garten bietet grüne Rückzugsmöglichkeiten: - Sonnige Rasenfläche mit Pflasterwegen, kleiner Baum- und Strauchbestand (u. a. Weide, Kirschbäume). - Sitzbereich mit Platz für Pavillon oder Gartenmöbel – ideal für entspannte Stunden im Freien. - Neben dem Garagenstellplatz gibt es eine zweite Einfahrt mit Platz für bis zu zwei weiteren Fahrzeugen auf dem Grundstück, sowie zwei zusätzliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus.

### Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse – ideal für Familien oder Menschen, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

**Nahversorgung & Infrastruktur:** - Bushaltestelle: ca. 300 m - Straßenbahn: ca. 500 m - Bahnanbindung (SKM): ca. 500 m - Einkaufsmöglichkeiten: Lidl & Biedronka je 700 m, Selgros ca. 800 m - Kindergärten, Schulen, Apotheken, Restaurants, Fitnessclubs und Banken in unmittelbarer Nähe

### Fazit

Diese Immobilie verbindet modernen Wohnkomfort mit ruhiger Lage und idealer Anbindung an die Innenstadt und regionale Infrastruktur. Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen in gepflegter Umgebung suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!

## Szczegóły

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Stadtteil:** Zdroje

**Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände

**Grundstücksfläche:** 360,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 165,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Eigentumsform:** Eigentum

**Baujahr:** 1975

**Bauweise:** Ziegel

**Zustand des Hauses:** Sehr guter Zustand

**Ausstattungsstandard:** Gut

**Raumaufteilung:**

- Zimmer: 32 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup>

- Anzahl der Etagen (inkl. EG): 2

- Küche: Separat, 11 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 2

- Badezimmergrößen: 4 m<sup>2</sup>, 5 m<sup>2</sup>

- Badezimmerausstattung: Waschbecken, Badewanne, Fenster, WC, Dusche

**Ausstattung:**

- Küche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler

- Gaszentralheizung mit 2-Kreislauf-Therme

- Neue Holzfenster

- Laminatböden

- Gegensprechanlage

- Terrasse: 1 (10 m<sup>2</sup>)

- Balkone: 2

- Garten vorhanden

- Hauswirtschaftsraum

- Keller
- Garage: unterirdisch, 1 Stellplatz
- Grundstück umzäunt  
(Maschendrahtzaun)

### **Versorgung:**

- Elektrizität
- Gasanschluss
- Stadtwasser
- Kanalisation

### **In der Nähe:**

- Supermarkt
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Gastronomie
- Fitnessstudio
- Bank

**Zufahrt:** Ruhige Straße

## Cechy nieruchomości

Keller Gas Garage Garten Terrasse 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