



Familienfreundliches Traumhaus in Stettin-Osów mit Garten, Terrasse und Top-Lage

303,000 € (1,290,000 PLN)

Rok budowy 2023 4 Pokoje ~110 m²

Opis

Familientraum in ruhiger Lage – Einzugsbereit und charmant!

Sie träumen von einem Zuhause, in dem Ihre Kinder unbeschwert im Garten spielen können, während Sie Ihre morgendliche Tasse Kaffee entspannt auf der Terrasse genießen? Abends dann gemeinsame Mahlzeiten am großen Esstisch im Wohnbereich? Dieses Haus könnte genau das Richtige für Sie sein.

Lage

Das Haus befindet sich in einer der familienfreundlichsten und ruhigsten Wohngegenden von Stettin – im Stadtteil Osów.

Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und urbanem Komfort: Nur ca. 1 km zur Gubałówka und dem Wkrzanska-Wald – ideal für Spaziergänge, Fahrradtouren oder Wintersport. Gleichzeitig erreichen Sie schnell das Stadtzentrum und die wichtigsten Verkehrsverbindungen.

Hausmerkmale

- **Durchdachter Grundriss** – optimiert auf die Bedürfnisse einer Familie mit funktionalen Lösungen
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus** – Schluss mit kalten Füßen im Winter
- **Maßgefertigte Küche** – Kochen wird zur Freude
- **Große Terrasse** – ideal für Sommerabende im Freien
- **Helle, vielseitige Zimmer** – sowohl für Schlafzimmer als auch Home-Office geeignet
- **Modern ausgestattetes Badezimmer** – stilvoll und praktisch zugleich
- **Zusätzlicher Stauraum im Dachgeschoss** – inklusive begehbarem Kleiderschrank

Erdgeschoss

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses – mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Ein Gäste-WC sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum runden das Niveau ab.

Obergeschoss

Hier befinden sich mehrere gemütliche Schlafzimmer und ein modernes Familienbad – ideal zugeschnitten auf das Leben mit Kindern oder Gästen.

Zusätzlich

Das Haus wurde mit hochwertigen Materialien gebaut und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet: robuste Vinylböden, individuell angefertigte Tischlermöbel, elektrische Garage mit Fernsteuerung sowie Technikvorbereitung für einen Kamin und elektrische Außenrollläden.

Niedrige Betriebskosten

Ein großes Plus für Familien: Die Heizkosten im Winter betragen nur ca. €94 (PLN 400) monatlich. Wirklich beeindruckend!

Einziehen und wohlfühlen

Dieses Haus ist einzugsbereit – keine Renovierung, kein Stress. Einfach einziehen und das Leben genießen.

Ein Zuhause, das Wärme, Stil und Funktionalität vereint – mit Raum für gemeinsame Frühstücke, kindliche Abenteuer und wohlverdiente Pausen.

Entdecken Sie, ob dieses Haus Ihr neues Zuhause wird.

Szczegóły

Immobilienart: Doppelhaushälfte

Stadtteil – Wohngebiet: Osów

Gesamtfläche: 110,00 m²

Grundstücksfläche: 150,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Nutzfläche: 110,60 m²

Eigentumsform am Grundstück:

Miteigentum

Baujahr: 2023

Baumaterial: Ytong

Hauszustand: Neuwertig

Standard: Hervorragend

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer: 25 m²

- Schlafzimmer: 18 m²

- Schlafzimmer: 13 m²

- Schlafzimmer: 11 m²

- Badezimmer: 1

- WC: 1

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 1

Küche: Offene Durchreiche

Fenster: Kunststofffenster

Bodenbelag: Paneele

Heizung und Energieversorgung:

- Warmwasser: Gas – Zwei-Kreislauf-System

- Heizung: Gas-Zentralheizung

- Wasser: Stadtwasseranschluss

- Abwasser: Städtische Kanalisation

Außenbereich:

- Grundstück eingezäunt mit Maschendrahtzaun

- Garage: Ja

- Anzahl der Garagenstellplätze: 1

Diese moderne Doppelhaushälfte im attraktiven Stadtteil Osów bietet auf ca. 110 m² Wohn-/Nutzfläche und einem

rechteckigen Grundstück von 150 m² eine hochwertige Wohnlösung für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Qualität legen.

Das Haus wurde 2023 mit soliden Ytong-Materialien erbaut und befindet sich in einem idealen Zustand – bereit zum Einzug ohne zusätzliche Renovierungsarbeiten.

Die großzügige Raumaufteilung beinhaltet vier durchdacht geschnittene Zimmer mit Flächen von 25, 18, 13 und 11 m², ein modernes Badezimmer sowie ein separates WC, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die offene Küche mit Durchreiche schafft eine angenehme Verbindung zum

Wohnbereich und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Dank effizienter Gaszentralheizung und einem Zwei-Kreislauf-System für Warmwasser ist auch in den kälteren Monaten für wohlige Wärme gesorgt. Kunststofffenster und moderne Bodenbeläge aus Paneelen runden den Innenbereich ab.

Das eingezäunte Grundstück bietet ausreichend Privatsphäre und Sicherheit, während die Garage mit einem Stellplatz zusätzlichen Komfort bietet.

Ein ideales Zuhause in ruhiger, dennoch gut angebundener Lage von Szczecin – perfekt für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Cechy nieruchomości

Garage

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