



## Charmante Doppelhaushälfte mit Garten und Ausblick in grüner Lage von Stettin

**283,000 € (1,199,000 PLN)**

Rok budowy 1991   8 Pokoje   ~172 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Doppelhaushälfte mit Garten und Ausblick in Szczecin - Żelechowa

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit Charme und Entwicklungspotenzial! Diese großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt auf einem ca. 456 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Hang im grünen Stadtteil Żelechowa (Północ) in Szczecin – einer ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen Gegend.

#### Das Haus auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 172 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 456 m<sup>2</sup> (rechteckig)
- **Baujahr:** 1991

- **Struktur:** Mehrgeschossiges Gebäude mit vollständiger Unterkellerung
- **Zustand:** Solide gebaut, mit Modernisierungsbedarf – ideal für kreative Gestaltungsideen
- **Garagen:** Zwei separate, freistehende Garagen

### Räumliche Aufteilung:

- **Einliegerwohnung im Souterrain** – separate Wohneinheit mit eigenem Zugang, derzeit vermietet. Perfekt für zusätzliche Mieteinnahmen oder Mehrgenerationenwohnen.
- **Erdgeschoss:** Heller, geräumiger Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten. Separate Küche mit Fenster.
- **1. Obergeschoss:** Schlafzimmer mit Balkon, weitere Zimmer flexibel nutzbar als Büro oder Kinderzimmer. Badezimmer mit Tageslicht.
- **Dachgeschoss:** Ausbaureserve für weitere Räume wie Galerie, Studio oder Gästezimmer.
- **Kellergeschoss:** Viel Stauraum, Technikräume, Hobbyraum.

### Außenbereich:

- **Garten:** Wunderschön angelegter, kaskadenartiger Garten mit reichem Pflanzenbestand: duftende Kletterrosen, Weinreben, Kiefern, Lorbeer, Wacholder – eine grüne Oase mitten in der Stadt.
- **Terrasse & Balkone:** Mehrere Außenflächen mit beeindruckenden Ausblicken – perfekt für entspannte Abende im Freien.
- **Umzäunung:** Holzverkleidung für zusätzlichen Charme und Privatsphäre.

### Ausstattung:

- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Bodenbeläge:** Fliesen, Terrakotta, Laminat
- **Heizung & Warmwasser:** Gas-Zentralheizung mit 2-Kreislaufsystem
- **Energie:** Strom, Wasser, Gas und Abwasser – alles städtisch erschlossen
- **Dach:** Dachziegel

### Lage und Umgebung:

Żelechowa ist ein beliebter Stadtteil im Norden Szczecins – grün und ruhig, dabei sehr gut an die Innenstadt angebunden. Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Parks und Freizeiteinrichtungen befinden sich in direkter Nähe.

Diese Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Familienhaus mit großzügigem Garten oder als geschickte Investition mit Mietpotenzial.

**Bezug ab: 01.08.2025**

**Preis: €282.100 (PLN 1.199.000)**

Entdecken Sie das Potenzial und den besonderen Charakter dieses Hauses – vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

## Szczegóły

**Doppelhaushälfte in Szczecin-Żelechowa – individuell sanierungsbedürftig mit großem Potenzial**

**Verfügbar ab: 01.08.2025**

**Ortsteil: Żelechowa**

**Lage des Grundstücks: Hanglage**

**Grundstücksgröße: 456,00 m<sup>2</sup>**

(rechteckige Form)

**Baujahr: 1991**

**Wohnfläche: 172,00 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche: 172,00 m<sup>2</sup>**

**Etagen (inkl. EG): 2**

**Gebäudestandard: Sanierungsbedürftig (Kapitalrenovierung empfohlen)**

**Zustand des Gebäudes: Kleinere**

Renovierungsarbeiten erforderlich

**Bauweise:** Betonblockwände

**Dachbedeckung:** Dachziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Fußböden:** Fliesen, Terrakotta, Paneele

**Heizung:** Gas-Zentralheizung

**Warmwasser:** Gastherme (Zweikreis-System)

**Hausart:** Doppelhaushälfte

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Anteil am Grundstück: 1**

**Anschlüsse:**

- Stromversorgung: vorhanden

- Gasanschluss: vorhanden

- Wasserversorgung: Stadtwasser
- Abwasser: städtische Kanalisation

**Küche:** Separate Küche

**Badezimmer:** 2

**WC separat:** 1

**Garage:** Ja

**Garagentyp:** Freistehend

**Anzahl der Stellplätze in Garage:** 2

**Art des Zauns:** Holzzaun

### **Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:**

- Schwimmbad
- Park
- Kindergarten
- Grundschule
- Gastronomiebetriebe
- Krankenhaus
- Bank

## **Cechy nieruchomości**

Gas   Garage   Keller   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