



## Modernes Einfamilienhaus in Jäschendorf am Waldrand nahe See und Szczecin

**472,000 € (1,999,000 PLN)**

Rok budowy 2019   5 Pokoje   ~285 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe Wald und See

Dieses elegante und moderne Einfamilienhaus wurde 2019 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.124 m<sup>2</sup> in ruhiger und naturnaher Lage – direkt am Waldrand. Die perfekte Immobilie für alle, die Privatsphäre, Komfort und gehobenen Wohnstil zu schätzen wissen.

## Raumaufteilung & Highlights

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche ca. 285 m<sup>2</sup>) auf einer Ebene mit ausgebautem Dachgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit stilvollem Bio-Kamin und Panoramafenstern für viel Tageslicht – direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Offene Küche mit Essbereich – ca. 50 m<sup>2</sup> – inklusive Einbaumöbeln und hochwertigen Elektrogeräten
- Praktische Speisekammer
- Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC
- Geräumiger Eingangsbereich mit Windfang und Diele
- Funktionale Hauswirtschafts- und Technikräume
- Garage mit Fernbedienung für ein Fahrzeug
- Schlafzimmer (13,31 m<sup>2</sup>) mit begehbarem Kleiderschrank (4,44 m<sup>2</sup>)
- Drei weitere Zimmer (13,33 m<sup>2</sup> / 11,14 m<sup>2</sup> / 9,85 m<sup>2</sup>) – ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice
- Großes Badezimmer (9,78 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Dusche, WC und Fenster
- Zwei zusätzliche Abstellräume (1,43 m<sup>2</sup> / 6,11 m<sup>2</sup>)
- Dachboden mit viel praktischem Stauraum

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Zwei-Kreis-Gastherme für Heizung und Warmwasser
- Stadtwasseranschluss, Gas, Strom und Kanalisation
- Kunststofffenster, pflegeleicht und isolierend
- Gemischte Einfriedung des Grundstücks
- Elektrisch bedienbares Einfahrtstor
- Hochwertige Bodenbeläge: Fliesen und Laminat
- Bad mit Doppelwaschtisch, Handtuchheizkörper, Dusche, Fenster
- Internet- und Kabel-TV-Anschlüsse vorhanden
- Einbaumöbel und Elektrogeräte im Preis enthalten
- Weitere Möbel nach Absprache

## Außenbereich

Ein gepflegter Garten, eine sonnige Terrasse und der charmante Blick ins Grüne machen diese Immobilie zu einem kleinen Rückzugsparadies. Die Umgebung bietet viele Freizeitmöglichkeiten – perfekt für sportlich Aktive und Naturliebhaber.

## Lage

- 15 Gehminuten zur malerischen Promenade am Miedwie-See
- 6 Minuten fußläufig zum Naturstrand
- 28 km (rund 28 Minuten) Autofahrt nach Zentrum Szczecin
- 12 km (rund 18 Minuten) ins Zentrum von Stargard

Hier wohnen Sie ruhig und im Einklang mit der Natur – und trotzdem mit guter Erreichbarkeit der Stadt.

## Ihr neues Zuhause

Einziehen und wohlfühlen – dieses Haus befindet sich in exzellentem Zustand und erfordert keine Investitionen. Eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Qualität, Komfort und Ästhetik.

**Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen!**

## Szczegóły

**Einfamilienhaus in idealem Zustand – bezugsfertig!**

**Objekttyp:** Einfamilienhaus

**Gesamtfläche:** 285,47 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.124,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 173,97 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2019

**Baustandard:** Ideal

**Bauzustand:** Ideal

**Wandmaterial:** Hohlblockziegel

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Dachgeschoss:** Ausgebaut

**Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1

**Grundstückslage:** Ebenes Terrain

### Räume und Ausstattung

- **Zimmergrößen:** 13,31 m<sup>2</sup> + 13,33 m<sup>2</sup> + 11,14 m<sup>2</sup> + 9,85 m<sup>2</sup>
- **Badezimmeranzahl:** 2
- **Badezimmerfläche:** 9,78 m<sup>2</sup>

- **Badezimmerausstattung:** WC, Handtuchheizkörper, Waschbecken, Dusche, Fenster
- **Küche:** Offen
- **Bodenbeläge:** Paneele, Fliesen
- **Fenster:** Kunststofffenster

### Medien und Technik

- **Heizungsart:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Zweikreis-Gasgerät
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:** Stadtwasser
- **Abwasser:** Kanalisation
- **Internet:** Ja
- **Kabelfernsehen:** Ja
- **Sprechanlage:** Ja

### Küchenausstattung

- **Kühlschrank:** Ja

- **Backofen:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja

### Außenbereich

- **Garten:** Ja
- **Terrasse:** Ja (1)
- **Garage:** Ja (1 Stellplatz)
- **Abstellraum:** Ja
- **Ankleidezimmer:** Ja
- **Zaun:** Gemischt
- **Zufahrtsstraße:** Wohnstraße
- **Wald:** in der Nähe

Ein modernes und gepflegtes Zuhause in ruhiger Wohnlage mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung – ideal für Familien, die Komfort und Funktionalität schätzen.

## Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Terrasse

## Jäschendorf

Jęczydół (deutsch Jäschendorf) besticht durch seine Lage an einem verträumten Parksee. Hier entstehen exklusive Wohnensembles und individuelle Seevillen. Genießen Sie morgens den Tau auf dem Wasser und abends den Sonnenuntergang im Garten – Ruhe und Privatsphäre garantiert.

## 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