



Charmantes Haus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage von Stettin-Dąbie

236,000 € (1,000,000 PLN)

Rok budowy 1990 6 Pokoje ~210 m²

Opis

Charmantes Haus in Dąbie mit großem Garten – ideal zum Wohnen oder Vermieten

Willkommen in diesem liebevoll gepflegten Haus im beliebten Stadtteil Dąbie. Die Immobilie bietet mit ca. 210 m² Gesamtfläche und 184 m² Wohnfläche auf drei Etagen viel Raum für Wohnen, Arbeiten und Entspannung. Sie befindet sich in einem ausgezeichneten, sofort bezugsfertigen Zustand und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie die Nähe zu Grünflächen und der örtlichen Infrastruktur.

Details zur Immobilie:

- **Objektyp:** Haus (Doppelhaushälfte)
- **Baujahr:** 1990

- **Verfügbar ab:** 01.08.2025
- **Lage:** Ebene Grundstücksfläche in Dąbie
- **Grundstück:** ca. 600 m², quadratischer Zuschnitt
- **Wohnfläche:** ca. 184,09 m²
- **Gesamtfläche:** ca. 210 m²
- **Anzahl der Etagen:** 3 (inkl. Erdgeschoss)
- **Zimmeranzahl:** flexibel nutzbar
- **Badezimmer:** 3
- **Garage:** 2 Stellplätze im Haus

Ausstattung:

- **Heizung:** Gaszentralheizung mit zwei Heizkreisen + Fernwärme
- **Warmwasser:** über Gas
- **Fenster:** Kunststofffenster, isolierverglast
- **Böden:** Parkett und Dielen
- **Dach:** Dachziegel
- **Sicherheitsmerkmale:** Gegensprechanlage, Videoüberwachung
- **Energieversorgung:** Strom, städtisches Wasser, Gasanschluss, städtische Kanalisation
- **Terrasse:** ca. 10 m² Fläche – perfekt für entspannte Abende
- **Garten:** gepflegt und eingefriedet mit gemischtem Zaun

Lage und Umgebung:

Diese Immobilie liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnviertel mit hervorragender Infrastruktur:

- **Bildung & Betreuung:** Kindergarten, Grundschule und Krippe in unmittelbarer Nähe
- **Natur & Freizeit:** Fluss, See, Wald, Park und Spielplatz fußläufig erreichbar
- **Sport & Gesundheit:** Fitnessclub, Schwimmbad, Apotheke, Krankenhaus in der Umgebung
- **Einkaufen & Gastronomie:** Supermarkt, Restaurants und Cafés in der Nachbarschaft

- **Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel, Bahnhof und Marina leicht erreichbar
- **Sonstiges:** Polizeistation, Bankfiliale in der Nähe

Die bewohnte Einheit liegt in einer gepflegten und aktiven Wohnstruktur – perfekt sowohl für die Eigennutzung als auch für langfristige Vermietung. Sie profitieren von einem harmonisch gewachsenen Wohnumfeld, das städtisches Leben und naturnahe Atmosphäre optimal verbindet.

Preisangabe:

- **Richtwert für vergleichbare Wohnungen in dieser Lage und Ausstattung:** ca. €329.000 (PLN 1.400.000)

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie – sei es als neues Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Szczegóły

Eigenschaften

- **Objekttyp:** Haus (Haushälfte)
- **Verfügbar ab:** 01.08.2025
- **Stadtteil/Siedlung:** Dąbie
- **Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände
- **Gesamtfläche:** 210,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 600,00 m²
- **Grundstücksform:** Quadratisch
- **Wohnfläche:** 184,09 m²
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Anteil am Grundstück:** 1
- **Baujahr:** 1990
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Bauweise:** Ziegel
- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Warmwasserbereitung:** Gastherme mit zwei Heizkreisen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Fernwärme
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Städtisch
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster

- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Bodenbeläge:** Paneel, Holzdielen
- **Zaunart:** Gemischt
- **Garage:** Ja
- **Garagentyp:** Im Gebäude
- **Anzahl der Garagenplätze:** 2
- **Terrassenfläche:** 10 m²

Umgebung

- **Schwimmbad:** in der Nähe
- **Park:** in der Nähe
- **Wald:** in der Nähe
- **Fluss:** in der Nähe
- **See:** in der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeit:** in der Nähe

- **Krippe:** in der Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Bahnhof (PKP):** in der Nähe
- **Yachthafen:** in der Nähe
- **Öffentlicher Nahverkehr:** in der Nähe
- **Polizeistation:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Fitnessclub:** in der Nähe
- **Krankenhaus:** in der Nähe
- **Bank:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe

Cechy nieruchomości

Gas 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