



## Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage in Stettin- Bezrzecze

**440,000 € (1,875,000 PLN)**

Rok budowy 2000    4 Pokoje    ~219 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten in Bezrzecze

Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus mit zeitgemäßem Standard, gelegen in einer ruhigen Straße im beliebten Stadtteil Bezrzecze. Das Haus wurde 2000 errichtet und in den Jahren 2024–2025 umfassend renoviert. Es präsentiert sich heute bezugsfertig und in bestem Zustand – ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

### Wohnfläche und Aufteilung

Das Haus bietet eine großzügige Gesamtfläche von 219,26 m<sup>2</sup>, davon eine Nutzfläche von 177,85 m<sup>2</sup>. Auf dem 1.147 m<sup>2</sup> großen, rechteckigen Grundstück befindet sich zudem eine geräumige Garage mit 45 m<sup>2</sup> Fläche und Platz für zwei Fahrzeuge.

Im Erdgeschoss erwartet Sie:

- Ein beeindruckender Wohnbereich mit ca. 50 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit wunderschönem Eichenholz-Parkett und einem modernen, durchsichtigen Kamin für gemütliche Abende.
- Eine hochwertige, ca. 24 m<sup>2</sup> große Küche mit Fenster, Granit-Arbeitsplatten, einer Kochinsel und neuen Geräten der Spitzenklasse.
- Zwei Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer ausgestattet.
- Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Komfort.

Das Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von 144,60 m<sup>2</sup> bietet Ihnen viel Raum für individuelle Gestaltung und Ausbau – mit Platz für zusätzliche Schlafräume, ein Homeoffice oder eine komplette Einliegerwohnung. Ein Zimmer wurde bereits angelegt.

### Ausstattung

- Bodenbeläge aus Holzdielen, Paneelen und Feinsteinzeug
- Heizsystem: Gas-Zentralheizung (2-Kreislauf)
- Warmwasser ebenfalls über Gas
- Kunststofffenster mit guter Wärmedämmung
- Dachdeckung: Zement-Dachziegel
- Internetanschluss vorhanden
- Elektrischer Anschluss mit 400V Starkstrom
- Stadtwasser, städtische Kanalisation und Gasanschluss

### Sicherheit

Die Immobilie ist mit einem modernen Alarmsystem sowie Videoüberwachung und Kameras ausgestattet. Zusätzlich sorgt eine Video-Gegensprechanlage für Sicherheit und Komfort.

### Außenbereich

Der liebevoll angelegte Garten mit zahlreichen mehrjährigen Sträuchern und Bäumen lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Die natürliche Bepflanzung schafft eine wohltuende Privatsphäre und eine warme, einladende Atmosphäre. Eine Terrasse sowie ein Balkon runden das Angebot ab.

### Lage

Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Umgebung:

- Kindergärten, Grundschule und Spielplätze sind schnell erreichbar
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Diverse Restaurants, ein Fitnessstudio und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe

Ein Zuhause für viele Lebensentwürfe – ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationendomizil oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Wir laden Sie herzlich ein, dieses besondere Haus persönlich zu entdecken!

## Szczegóły

### Einfamilienhaus in Bezrzecze

Dieses freistehende Wohnhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Bezrzecze auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von 1.147 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2000 errichtete Gebäude besteht aus Erdgeschoss und einem Obergeschoss und bietet eine Gesamtfläche von 219,26 m<sup>2</sup>, wobei die Nutzfläche 177,85 m<sup>2</sup> beträgt.

### Ausstattung und Aufteilung:

- **Küche mit Fenster**

- **3 Badezimmer**, darunter mit Dusche, WC und Badewanne
- **2 separate WCs**
- **1 Balkon**
- **1 Terrasse**
- **Garten**
- **Garderobe**
- **Kamin**

Das Haus befindet sich in gutem Bauzustand und wurde in solider Ziegelbauweise errichtet. Die Kunststofffenster und das Dach mit Ziegeldeckung sorgen für gute Wärmedämmung. Als Bodenbeläge

wurden Dielen, Laminat und Feinsteinzeug verarbeitet.

### Heizung und Medien:

- Gas-Zentralheizung über einen 2-Kreis-Gasboiler
- Stromanschluss mit 400V (Drehstrom)
- Städtische Wasserversorgung und Kanalisation
- Internetanschluss

### Sicherheitsausstattung:

- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

### Weitere Ausstattung:

- Einbauküche mit Kühlschrank, Backofen und Geschirrspüler
- Doppelgarage für 2 Fahrzeuge

### Lage und Umgebung:

Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße. In der Umgebung befinden sich:

- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Gastronomiebetriebe
- Fitnessstudio
- Spielplatz

### Kosten:

- Monatliche Betriebskosten: ca. €470 (PLN 2.000)

Das Haus ist vollständig erschlossen und bezugsfertig – ideal für Familien, die ruhig und komfortabel wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

## Cechy nieruchomości

Gas Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse Keller

## 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