



## Familienfreundliches Doppelhaus in Stettin-Krzekowo mit Garten und moderner Ausstattung

**331,000 € (1,400,000 PLN)**

Rok budowy 2018   5 Pokoje   ~98 m<sup>2</sup>

### Opis

#### Modernes Doppelhaus in ruhiger Lage von Krzekowo

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Doppelhaus befindet sich in einer geschlossenen Wohnanlage in einer ruhigen Gegend von Krzekowo – ideal für Familien mit Kindern. In unmittelbarer Nähe finden Sie Kindergärten, Schulen, große Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel.

#### Wohnfläche und Aufteilung

Das Haus wurde 2018 erbaut und verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 97,98 m<sup>2</sup>. Die nutzbare Wohnfläche beträgt etwa 77,98 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Vollgeschosse sowie ein

ausgebautes Dachgeschoss. Das Grundstück misst ca. 80 m<sup>2</sup> und hat eine praktische rechteckige Form.

**Erdgeschoss:** - Eingangsbereich (Windfang) - Heller Wohnbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten - Separate Gästetoilette mit Waschmaschinenanschluss

**Obergeschoss:** - Drei separate Schlafzimmer - Badezimmer mit Badewanne (mit Duschfunktion) und WC

**Dachgeschoss:** - Hauptschlafzimmer - Badezimmer mit Dusche und WC

### **Ausstattung & Komfort**

Das Haus ist in einem exzellenten Zustand und bezugsfertig – es sind keine weiteren Investitionen notwendig. Es erwarten Sie moderne Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen:

- Klimaanlage auf allen Etagen
- Zentralstaubsaugeranlage
- Überwachungskameras im Wohnbereich sowie im Außenbereich
- Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage
- Kunststofffenster
- Fußbodenheizung (im Erdgeschoss und im Badezimmer im Obergeschoss)
- Gaszentralheizung (mit zwei Kreisläufen)
- Dach mit Dachziegeln

### **Außenbereich & Parkmöglichkeiten**

- Sonnige Terrasse mit Zugang zum Garten – ideal zum Entspannen im Freien
- Zwei zugeordnete Außenstellplätze innerhalb der Wohnanlage

### **Infrastruktur**

Die Lage des Hauses bietet eine hervorragende Infrastruktur für das tägliche Leben:

- Kindergärten, Schulen, Spielplätze in der Nähe

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Fitnessstudio, Krankenhaus und Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls bequem erreichbar

**Hausart:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 2018

**Bauweise:** Ytong

**Küche:** Offene Küche

**Bäder:** 2 mit WC + 1 Gäste-WC

**Wasserversorgung & Abwasser:** städtisch

**Grundstücksgröße:** ca. 80 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** ja

**Garagen/Stellplätze:** 2 Außenstellplätze

Dieses stilvolle und funktionale Zuhause eignet sich perfekt für Familien, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Anbindung und durchdachten Annehmlichkeiten suchen. Lassen Sie sich von der hohen Qualität und dem liebevoll gestalteten Innenraum überzeugen.

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

## Szczegóły

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Stadtteil:** Krzekowo

**Gesamtfläche:** 97,98 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 77,98 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 80,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteck

**Baujahr:** 2018

**Bauweise:** Ytong

**Zustand des Gebäudes:** Ideal

**Standard:** Sehr gut

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Zimmeraufteilung:**

- Anzahl der Badezimmer: 2

- Anzahl der separaten WCs: 1

- Küche: Offene Küche

- Fenster: Kunststofffenster

### **Ausstattung und Merkmale:**

- Heizung: Gas-Zentralheizung,  
Fußbodenheizung

- Warmwasser: Zweikreis-Gastherme

- Dach: Dachziegel

- Alarmanlage: Ja

- Videoüberwachung: Ja

- Gegensprechanlage: Ja

### **Außenflächen:**

- Terrasse: Ja (1 Terrasse)
- Garage: Ja
- Anzahl Garagenstellplätze: 2

### **Versorgung:**

- Wasser: Stadtwasser
- Abwasser: städtisch

### **Lage:**

In der Nähe befinden sich:

- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Fitnessstudio
- Krankenhaus
- Spielplatz

### **Hinweis:**

Dieses moderne und sehr gepflegte Zweifamilienhaus wurde 2018 errichtet und bietet höchsten Wohnkomfort auf zwei Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung machen das Haus ideal für Familien. Dank Fußbodenheizung und energieeffizienter Gastherme ist ein angenehmes Wohnklima garantiert. Zwei Stellplätze in der Garage sowie eine sonnige Terrasse unterstreichen den Komfort.

Kaufnebenkosten (brutto):

- Notargebühr: €470 (PLN 2.000)
- Grundbuchkosten: €235 (PLN 1.000)

## **Cechy nieruchomości**

Garage   Terrasse   Garten

## 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