



## **Modernes Doppelhaus mit Garten in ruhiger Wohnlage von Oberende – sofort bezugsfrei!**

**307,000 € (1,299,000 PLN)**

Rok budowy 2017   4 Pokoje   ~96 m<sup>2</sup>

### **Opis**

**Charmantes, modernes Doppelhaus in idyllischer Umgebung – sofort bezugsfrei!**

Sie suchen ein Zuhause im Grünen, mit viel Licht, Platz und Komfort? Dann entdecken Sie dieses gepflegte und stilvoll eingerichtete Haus, das moderne Lebensqualität mit naturnaher Lage verbindet.

### Wohnfläche & Aufteilung

Das im Jahr 2017 erbaute Doppelhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 95,98 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 262 m<sup>2</sup>. Die perfekte Raumaufteilung sorgt für hohen Wohnkomfort:

- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (ca. 31 m<sup>2</sup>) mit Zugang zum sonnigen Garten in Südwest-Ausrichtung – ideal zum Entspannen und Genießen.
- Halb offene Küche (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit moderner, maßgefertigter Einbauküche.
- Stilvoll gefliestes Gäste-WC im Erdgeschoss.
- Praktischer Windfang und Hauswirtschaftsraum.
- Drei ruhig gelegene Schlafzimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> und 13 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss.
- Familienfreundliches Badezimmer (ca. 8 m<sup>2</sup>) mit Fenster, Badewanne, WC sowie stilvoller Einbaulösung für Waschmaschine und Trockner.
- Einladender Flur.

Zusätzlich bietet ein nicht ausgebauter Dachboden wertvollen Stauraum.

### Ausstattung & Komfort

Alle Räume wurden von den Eigentümern mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien gestaltet. Für angenehmes Raumklima sorgt die Gasheizung – besonders niedrig im Verbrauch, aktuelle Rechnungen können eingesehen werden.

Komfortmerkmale:

- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Badezimmer im Obergeschoss.
- Klassische Heizkörper in den Schlafzimmern.
- Zwei direkte Stellplätze direkt vor dem Haus.

Der Verkauf erfolgt inklusive ausgewählter Ausstattung – Übergabemodalitäten können individuell vereinbart werden.

### Lage & Übergabe

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Lage – ein ideales Angebot für Familien oder alle, die naturnah und dennoch modern wohnen möchten.

Das Beste: Das Haus ist sofort bezugsfrei – schnelle Schlüsselübergabe möglich!

## Betriebskosten

Dank effizienter Heiztechnik zeichnen sich die monatlichen Kosten durch sehr niedrige Gasverbräuche aus – eine echte Seltenheit bei Einfamilienhäusern dieser Größe.

---

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause in optimalem Zustand – ideal ausgestattet, mit sonnigem Garten, durchdachtem Grundriss und viel Licht. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot!

**Monatliche Energiekosten (Gas): sehr gering – Rechnungsnachweise vorhanden**

**Grundstücksgröße: ca. 262 m<sup>2</sup>**

**Wohn-/Nutzfläche: ca. 95,98 m<sup>2</sup>**

**Baujahr: 2017**

**Zustand: neuwertig / sofort bezugsfrei**

## Szczegóły

**Haustyp:** Doppelhaushälfte

**Gesamtfläche:** 95,98 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 262,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 95,98 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2017

**Standard:** Ideal

**Zustand des Gebäudes:** Ideal

**Bauweise:** Betonblöcke

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Garage:** Ja

## Cechy nieruchomości

Garage    Garten

## Oberende

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

## 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