



Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Stettin-Osów

414,000 € (1,750,000 PLN)

Rok budowy 2005 5 Pokoje ~204 m²

Opis

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Szczecin-Osów

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Osów – einem charmanten Stadtteil von Szczecin mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum, die Stadt Police sowie die deutsch-polnische Grenze. Die Nähe zur Natur ist hier allgegenwärtig: Die Wälder der Puszcza Wkrzańska, das Freizeitgelände Gubałówka, der Głębokie-See, das Arkonka-Bad und ein Reitstall laden zur aktiven Erholung ein. Die hervorragende Infrastruktur bietet alles, was das Herz begehrt – darunter Kindergarten, Grundschule, medizinische Versorgung, Apotheke, Supermarkt und öffentliche Verkehrsmittel.

Hauptmerkmale der Immobilie:

- Freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- Baujahr: 2005
- Grundstücksfläche: 639 m²
- Gesamtfläche des Hauses: 203,75 m²
- Wohnfläche: 115,60 m²
- Sehr gepflegter technischer Zustand

Das rechteckige Grundstück mit Südausrichtung verfügt über einen gepflegten Garten sowie eine großzügige Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zum Haus gehören außerdem eine integrierte Garage (ca. 16 m²) sowie eine zusätzliche freistehende Garage auf dem Grundstück. Vor dem Haus befinden sich weitere Stellplätze. Die Zufahrtswege und Gehwege sind mit hochwertigen Betonsteinen gepflastert.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Offener Wohnbereich mit Kamin, Esszimmer und Küche mit Zugang zur Terrasse
- Helles Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Eingangsbereich mit Einbauschränk (Windfang)
- Flur
- Speisekammer mit direktem Zugang zur Küche und Garage
- Integrierte Garage

Dachgeschoss:

- 3 gemütliche Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separate Ankleide
- Flur

Ausstattung & Bauweise:

Das Gebäude wurde in traditioneller Massivbauweise aus Poro-therm-Ziegeln (30 cm) mit 10 cm Dämmung erstellt. Die Fassade wurde mit Acrylputz und Klinkerelementen veredelt. Es verfügt über ein symmetrisches Satteldach mit hochwertiger BRAAS-Dachdeckung, zusätzlich isoliert mit 15 cm Mineralwolle. Fenster und Türen sind aus weißem PVC mit Sprossen-Optik gefertigt. Die Heizung erfolgt über eine Gastherme, ergänzt durch den Kamin im Wohnbereich für wohlige Wärme.

Besondere Highlights:

- Zeitloses, frisch renoviertes Interieur in hellen Farben (Weiß, Grau, Beige)
- Moderne Küche mit maßgefertigten Einbaumöbeln und hochwertigen Einbaugeräten
- Zwei gepflegte Bäder mit Dusche bzw. Badewanne
- Neue Bodenbeläge im gesamten Haus
- Frisch gestrichene Wände
- Außenfassade kürzlich aufgefrischt

Zusätzliche Informationen:

Sofort bezugsfertig. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein ruhiges und grünes Wohnumfeld mit sehr guter städtischer Anbindung schätzen.

Ein virtueller Rundgang ist verfügbar. Besichtigungen vor Ort sind jederzeit möglich.

Nebenkosten laut Eigentümer:

- Monatliche Betriebskosten: ca. €500 (PLN 2.000)

Wir freuen uns darauf, Sie bei einem Besuch in Ihrem möglichen neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Szczegóły

Einfamilienhaus in Osów mit großzügigem Grundstück

Dieses freistehende Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und liegt im beliebten Stadtteil Osów. Es bietet eine

attraktive Kombination aus Komfort, Platz und ruhiger Wohnlage.

Grundlegende Informationen:

- **Immobilientyp:** Einfamilienhaus
- **Gesamtfläche:** 203,75 m²
- **Wohnfläche:** 115,60 m²
- **Grundstücksfläche:** 639,00 m²
- **Baujahr:** 2005
- **Bauweise:** Massivbauweise (Ziegel)
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

- **Ausstattungsstandard:** Sehr gut
- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 1
- **Badezimmer:** 2
- **Garage:** Ja, mit Platz für 2 Fahrzeuge

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die auf der Suche nach einem freistehenden Zuhause mit großzügigem Garten und einer ruhigen Nachbarschaft sind. Die sehr gute Ausstattung und der gepflegte Zustand machen das Haus sofort bezugsfertig.

Cechy nieruchomości

Garage 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