



Großzügiges Einfamilienhaus mit Garage und Garten in gefragter Lage von Stettin

441,000 € (1,870,000 PLN)

Rok budowy 1925 7 Pokoje ~293 m²

Opis

Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Bezzecze

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Firmenstandort in attraktiver Lage von Bezzecze! Dieses freistehende Haus bietet mit ca. 293 m² Wohnfläche eine perfekte Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich – ideal für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Geschäftsaktivitäten.

Grundstück und Außenbereich

Das gepflegte Grundstück umfasst 663 m² und besticht durch seine rechteckige Form und die Süd-Ausrichtung des Hauseingangs. Angelegt mit liebevollen Pflanzen und einer Holzlagerstelle, bietet das Grundstück eine angenehme Atmosphäre zum

Wohlfühlen. Das vollständig umzäunte Areal ist mit einem dekorativen Metallzaun und einem elektrischen Schiebetor ausgestattet. Es stehen insgesamt drei Außenstellplätze zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige integrierte Garage mit einer Fläche von ca. 46 m² und 5 m Deckenhöhe. Sie verfügt über ein Satteldach sowie zwei Einfahrtstore (elektrisch und manuell), was zusätzliche Park- oder Lagerfläche im hinteren Gartenbereich ermöglicht.

Das Haus

Das massive Gebäude wurde ursprünglich 1925 in Ziegelbauweise errichtet und 2005 umfassend modernisiert. Es ist vollständig wärme gedämmt (15 cm Styropor), das Dach wurde ebenfalls isoliert und mit Betondachziegeln gedeckt. Die Fenster sind moderne Kunststoffelemente mit Doppelverglasung – zur Straßenseite hin mit einbruchhemmenden Rollläden. Im Dachgeschoss sorgen hochwertige Dachflächenfenster aus Holz für viel Tageslicht.

Aufteilung:

Kellergeschoss (48 m²) Praktischer Lager- und Technikbereich.

Erdgeschoss (ca. 138 m²)

Derzeit als Bürofläche genutzt, bietet dieser Bereich: - Drei Räume (11 m², 19 m², 23 m²) – ideal als Arbeits- oder Wohnräume

- Zugang zu einer überdachten Terrasse (23 m²) - Küche (12 m²) - Badezimmer (3 m²) - Großzügiger Flur

Obergeschoss (ca. 83 m²)

Wohnbereich mit: - Großzügigem Wohnzimmer (29 m²) mit Kamin und Zugang zum Balkon (6 m²)

- Getrennter Küche (11 m²)

- Zwei Schlafzimmern (11 m², 12 m²)

- Badezimmer (6,5 m²)

- Flur

Dachgeschoss (23 m² Nutzfläche / 45 m² Grundfläche)

Optimal ausgebaut mit: - Schlafzimmer (13 m²)

- Begehbarem Kleiderschrank (3,15 m²)
- Badezimmer (3,8 m²)

Ausstattung & Technik

- Fußböden: Wohnbereiche mit Laminat oder Teppich, Bäder und Flure mit Feinsteinzeug
- Heizsysteme: Zentrale Gasheizung, lokales Fernwärmenetz, und Kamin im Wohnzimmer
- Warmwasser: Gasboiler (Zweikreissystem)
- Stadtwasser und -kanalisation
- Elektrik und Gasanschluss vorhanden
- Alarmanlage sowie Gegensprechanlage sorgen für zusätzliche Sicherheit

Lage

Bezrzecze ist ein beliebter Stadtteil mit ausgezeichneter Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie: - Schulen

- Parks
- Gastronomie
- Nahversorgung
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Fitnessstudio
- Krankenhaus

Verfügbarkeit

Die Immobilie ist ab dem 03.11.2025 verfügbar.

Sonstiges

Die flexible Raumaufteilung erlaubt bei Bedarf den Umbau in bis zu vier separate Wohneinheiten – eine ideale Option für Investoren oder Familien, die großzügig wohnen möchten. Das Haus befindet sich in sehr gutem Zustand und erfordert keine weiteren Investitionen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten, die dieses besondere Anwesen bietet!

Szczegóły

**Freistehendes Einfamilienhaus in
Bezrzecze - Sehr guter Zustand**

Verfügbar ab: 03.11.2025

Lage: Bezrzecze

Grundstück: Flaches Gelände,
rechteckige Form

Grundstücksfläche: 663,00 m²

Wohn-/Nutzfläche: 293,00 m²

Etagenanzahl (inkl. EG): 2

Baujahr: 1925

Bauweise: Ziegel

Zustand des Gebäudes: Fertiggestellt,
sehr guter Standard

Dachdeckung: Dachziegel

Fenster: Kunststoff

Bodenbeläge: Fliesen, Paneele

Heizung: Fernwärme, Gaskessel, Kamin

Warmwasserbereitstellung: Gastherme
(2-Kreislauf)

Stromanschluss: Vorhanden

Gasanschluss: Vorhanden

Wasserversorgung: Öffentlich

Kanalisation: Öffentlich

Alarmanlage: Vorhanden

Türsprechanlage: Vorhanden

Hausaufteilung:

- 7 Zimmer mit folgenden Flächen: 11 m², 19 m², 23 m², 12 m², 29 m², 11 m², 13 m²
- 4 Badezimmer
- Separate Küche
- Terrasse ca. 6 m²

Garage:

- Im Gebäude integriert
- Platz für 4 Fahrzeuge

Umgebung:

- Grundschule, Park, Nahverkehr, Gastronomie, Fitnessstudio und Krankenhaus in unmittelbarer Nähe

Cechy nieruchomości

Gas Garage Keller Garten Balkon

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