



Großzügiges Einfamilienhaus mit Potenzial in ruhiger Lage von Stettin-Kijewo

295,000 € (1,250,000 PLN)

Baujahr 1993 6 Zimmer ~327 m²

Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage – ideal auch für Investoren

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im grünen Stadtteil Kijewo! Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1993 auf einem rechteckigen Grundstück mit 560 m² erbaut und bietet eine Wohnfläche von 285 m² sowie eine Gesamtfläche von 327 m². Mit seiner flexiblen Raumaufteilung eignet sich das Haus nicht nur ideal zum Wohnen, sondern auch hervorragend als Investitionsobjekt – beispielsweise zur Unterbringung von Mitarbeitenden (bis zu 30 Personen möglich).

Raumaufteilung und Ausstattung:

Erdgeschoss: - Zwei großzügige Zimmer (40 m² & 35 m²), ideal als Wohnzimmer und Gästezimmer. Die Räume sind durch doppelte Glastüren verbunden, edler Parkettboden, Zugang zur großen Terrasse. - Geräumige Küche (15 m²) mit Einbauküche, Elektroherd mit Backofen, Spüle und Platz für einen Familien-Esstisch. Parkettboden und Fliesenspiegel. - Badezimmer mit WC. - Eingangsbereich (Windfang) und Treppenaufgang.

Obergeschoss: - Zwei große Zimmer (45 m² mit Terrassenzugang & 16 m²). - Komfortables Badezimmer (12 m²) mit Badewanne, Bidet, WC und Waschbecken – vollständig gefliest. - Flur mit Ausgang zu einer weiteren Terrasse.

Dachgeschoss: - Offen gestalteter Wohnbereich (35 m²), derzeit in zwei Zimmer unterteilt. - Badezimmer (8 m²) mit Badewanne, WC und Waschbecken – gefliest. - Zusätzlich zugänglicher Speicher (18 m²) mit Dachschräge und Fenster.

Technische Ausstattung:

- Individuelle Heizlösung mit Gasheizung (VAILLANT) sowie zusätzlichem funktionsfähigem Festbrennstoffofen (Holz/Kohle).
- Strom- und Gasanschluss vorhanden, 400 V Spannung.
- System für Alarmanlage installiert.
- Fenster mit einbruchhemmenden Rollläden.
- Holzdachfenster und Dachdeckung mit Dachziegel.

Außenbereich:

- Doppelgarage mit Platz für 2 Fahrzeuge.
- Gepflegter Garten mit großzügiger Rasenfläche.
- Zusätzliches Wasseranschluss-System mit Hydrophorpumpe – ideal zum Bewässern des Gartens.

Lage und Umgebung:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit Einfamilienhäusern, umgeben von einem Waldgebiet – eine wahre Oase der Erholung.

Die Zufahrt erfolgt über eine asphaltierte Straße mit Pflasterbelag und Straßenbeleuchtung.

Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur: - In unmittelbarer Nähe: Kinderspielplatz, Fußballplatz, Outdoor-Fitnessbereich, Park und Wald. - Gute Anbindung an das Stadtzentrum dank naher Bushaltestellen (inkl. Schnellbuslinien). - Einkaufszentren und Baumärkte wie Auchan, Carrefour, Kaufland, Leroy Merlin, Castorama oder Decathlon sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – kurze Wege zur Autobahn und zu den Fernstraßen S3 (Świnoujście), A6 (Berlin) sowie Landstraße Nr. 10 (Stargard).

Ein idealer Ort, um das Leben im Grünen mit der Nähe zur Stadt zu verbinden – sei es für eine große Familie oder als attraktive Investition. Lassen Sie sich von diesem charmanten Anwesen begeistern!

Details

Haustyp: Einfamilienhaus

Stadtteil: Kijewo

Gesamtfläche: 327,00 m²

Grundstücksfläche: 560,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Wohnfläche: 285,00 m²

Baujahr: 1993

Ausstattungsstandard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Wandmaterial: Ziegel

Küchentyp: Separate Küche

Küchenflächen: 16 m² / 15 m²

Badezimmerflächen: 12 m² / 12 m² / 8 m²

Zimmerflächen: 45 m² / 45 m² / 35 m² /

35 m² / 22 m² / 16 m²

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

2

Keller: Ja

Stromanschluss: Ja

400V Stromanschluss (Drehstrom): Ja

Gasanschluss: Ja

Backofen: Ja

Dachdeckung: Dachziegel

Garage: Ja – 2 Stellplätze

Garten: Ja

Anzahl der Balkone: 3

Terrasse: Ja – 2 Terrassen

Badezimmerausstattung: Waschbecken, Badewanne, WC, Bidet

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Terrasse

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.

Zusammenarbeit mit uns

Wir sind ein Immobilienbüro, das mit Maklerbüros in der Woiwodschaft Westpommern in Polen zusammenarbeitet. Dabei vertreten wir stets nur eine Seite der Transaktion – nämlich den Kunden aus Deutschland und den DACH-Ländern. In seinem Namen verhandeln wir den Preis, prüfen das Angebot und übernehmen sämtliche Formalitäten.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

Auch nach dem Kauf stehen wir unseren Kunden beratend zur Seite und bleiben mit ihnen in Kontakt. Auf Wunsch unterstützen wir auch bei der Renovierung oder umfassenden Sanierung der Immobilie. Darüber hinaus bieten wir die Verwaltung von vermieteten Immobilien an – im Raum Stettin und der näheren Umgebung.

Wir legen großen Wert auf klare Regeln und ein faires Miteinander. Unsere Provision entspricht den in Polen üblichen Sätzen: 3.69% des Kaufpreises bei Wohnungen und Häusern sowie 6,15% bei Grundstücken. Die Provision wird beim Notar im Rahmen der Vertragsunterzeichnung fällig und bezahlt.

Wir arbeiten mit einer renommierten deutschsprachigen Notarkanzlei in Stettin zusammen.

Steuerliche Vorteile

Beim Erwerb von Bestandsimmobilien fällt lediglich eine geringe Grunderwerbsteuer an, die bei Immobilien auf dem Zweitmarkt 2% und bei Immobilien auf dem Erstmarkt 0% beträgt. Darüber hinaus richtet sich die Grundsteuer in Polen nach der Fläche und ist äußerst niedrig.