



## Großzügiges Einfamilienhaus mit Smart-Home-Komfort in grüner Lage von Stettin

**399,000 € (1,690,000 PLN)**

Baujahr 1985    10 Zimmer    ~360 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Großzügiges Einfamilienhaus mit modernem Komfort in Podjuchy

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Podjuchy – einem ruhigen, grünen Stadtteil mit hervorragender Anbindung und Nähe zur Natur. Diese freistehende Immobilie bietet komfortables Wohnen auf ca. 360 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen auf einem rechteckigen Grundstück von ca. 570 m<sup>2</sup>.

Das im Jahr 1985 erbaute Haus wurde 2018 umfassend renoviert, inklusive Erneuerung der elektrischen Anlagen und Installation eines modernen Überwachungssystems. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine freistehende Garage mit Platz für ein Fahrzeug.

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss (ehemals gewerbliche Nutzung – derzeit zum Umbau vorgesehen; Option zur Umgestaltung in eine separate Wohneinheit):** - 2 Windfänge (4 m<sup>2</sup> und 7 m<sup>2</sup>) - Zimmer (21 m<sup>2</sup>) - Flur (12,5 m<sup>2</sup>) - Küche (13 m<sup>2</sup>) - Zimmer (17,5 m<sup>2</sup>) - Badezimmer (9,5 m<sup>2</sup>) - Hauswirtschaftsraum (6 m<sup>2</sup>) - Abstellraum (3,5 m<sup>2</sup>) - Heizraum (13 m<sup>2</sup>)

**Obergeschoss:** - Badezimmer (4 m<sup>2</sup>) - Gemütliches Wohnzimmer mit Kamin (22 m<sup>2</sup>) - Küche (12 m<sup>2</sup>) - Großzügiger Wohn- und Essbereich (42 m<sup>2</sup>) - 5 weitere Zimmer (13 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 18,5 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>) - Großes Zimmer mit 36 m<sup>2</sup> - Badezimmer (10 m<sup>2</sup>) - Abstellraum (2,5 m<sup>2</sup>) - Waschraum (11,5 m<sup>2</sup>) - Ankleidezimmer (13 m<sup>2</sup>)

### Ausstattung:

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Zusätzlich Heizkörper in der Küche, den Bädern und im Waschraum
- Steuerung von Strom und Heizung über ein Smart-Home-System
- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung mit Zweikreis-System, zusätzlich Kamin
- Stadtwasser- und Abwasseranschluss
- Bodenbeläge aus Fliesen und hochwertigen Laminatböden
- Dachdeckung mit Dachziegeln
- Umzäuntes Grundstück mit Mischzaun
- Überwachungssystem vorhanden

### Lage:

Diese Immobilie liegt in der Nähe des malerischen Smaragdsees und der Bukowa-Wälder – ideal für Naturfreunde. Alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Umgebung: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Spielplatz, Fitnessstudio und Banken – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Erleben Sie urbanes Wohnen in naturnaher Lage mit viel Raum zur Entfaltung – ideal für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.  
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

## Details

### Einfamilienhaus in Podjuchy – Sehr guter Zustand

#### Grundlegende Informationen:

- **Immobilientyp:** Einfamilienhaus (freistehend)
- **Lage:** Szczecin, Stadtteil Podjuchy
- **Baujahr:** 1985
- **Gesamtfläche:** 360,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 570,00 m<sup>2</sup> (rechteckige Form)
- **Nutzfläche:** 360,00 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsform Grundstück:** Eigentum
- **Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2
- **Standard:** Sehr gut
- **Zustand der Immobilie:** Sehr gut

#### Raumaufteilung:

- **Zimmergrößen:** 21 m<sup>2</sup>, 17,5 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 18,5 m<sup>2</sup>, 22 m<sup>2</sup>, 24 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Küche:** Separate Küche

#### Gebäudeeigenschaften:

- **Bauweise:** Ziegelstein
- **Fenster:** Kunststofffenster

- **Dachdeckung:** Dachziegel
- **Bodenbeläge:** Laminat, Fliesen
- **Heizung:** Gaszentralheizung, Kamin
- **Warmwasser:** Gastherme (2-Kreislauf)
- **Energieversorgung:** Strom, Gas, Stadtwasser, städtische Kanalisation

#### Sicherheit und Ausstattung:

- **Überwachung:** Videoüberwachung vorhanden
- **Garage:** Freistehende Garage mit einem Stellplatz
- **Grundstückseinfriedung:** Kombination aus verschiedenen Zaunarten

#### Lagevorteile:

- **Grünflächen:** Wald in der Nähe
- **Gewässer:** See in der Nähe
- **Infrastruktur:**
  - Geschäft, Kindergarten, Grundschule, Spielplatz, Fitnessstudio, Bank – alles in der Nähe
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet viel Platz für die ganze Familie, eine

ruhige Wohnlage in Podjuchy sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld.

## **Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garage

## 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.