



Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Barnisław

354,000 € (1,500,000 PLN)

Baujahr 2011 5 Zimmer ~141 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage bei Stettin – mit großem Garten und vielen Extras

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der malerischen Ortschaft Barnisław, nur 12 km vom Stadtzentrum Stettins und 7 km von Przecław entfernt. Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von 141 m² und einem großen, liebevoll angelegten Grundstück von 3.329 m² ein traumhaftes Zuhause für Familien oder für alle, die das Leben im Grünen lieben – ohne auf Stadtnähe verzichten zu müssen.

Highlights des Hauses

- **Baujahr:** 2011
- **Bauweise:** Traditionelle Massivbauweise aus Porotherm, 10 cm Wärmedämmung

- **Dach:** Keramikziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster mit einbruchhemmenden Rollläden
- **Alarmanlage & Video-Gegensprechanlage vorhanden**

Das Grundstück begeistert mit einem gepflegten Garten, einer Vielzahl an Bepflanzungen sowie zusätzlichen Annehmlichkeiten wie einem **separaten Garagengebäude, einem Erdkeller und einem Carport**. Der großzügige, gepflasterte Hof bietet zusätzlich Platz für bis zu drei Fahrzeuge.

Hausaufteilung

Erdgeschoss: - Heller Eingangsbereich mit praktischem Einbauschrank ($7,6\text{ m}^2$)
- Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und Essbereich – perfekt für gesellige Abende ($36,7\text{ m}^2$)
- Schlafzimmer mit Einbauschrank ($8,4\text{ m}^2$)
- Badezimmer mit Dusche und edler Keramik ($4,3\text{ m}^2$)
- Hauswirtschaftsraum ($3,3\text{ m}^2$)
- Integrierte Garage mit direktem Zugang zum Haus ($17,4\text{ m}^2$)

Obergeschoss: - Großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung ($7,2\text{ m}^2$)
- Drei Schlafzimmer:
- $8,8\text{ m}^2$ (11 m^2 mit Dachschräge)
- $13,8\text{ m}^2$ ($18,4\text{ m}^2$ mit Dachschräge) mit Zugang zum Balkon
- $13,7\text{ m}^2$ ($18,3\text{ m}^2$ mit Dachschräge) mit Zugang zum Balkon
- Praktischer Dachboden mit Ausziehtreppe – ideal als Stauraum

Ausstattung

- Innenausbau mit geglätteten und gestrichenen Wänden
- Fußböden aus hochwertigen Paneelen sowie Keramik- und Terrakottafliesen
- Hochwertige Massivholztüren und Treppen
- Maßgefertigte Einbauküche (2019) mit Gasherd, Elektrobackofen, Geschirrspüler und Mikrowelle
- Extra vergrößerter Hauseingang mit überdachter, funktionaler Veranda

Energie & Technik

- **Heizung & Warmwasser:** Gaszentralheizung (Zweikreis) plus Kamin mit Wassertasche als alternative Wärmequelle
- **Unterstützt durch Fußbodenheizung im Badezimmer oben**
- Alle Medien liegen an: Strom, Stadtwasser, Kanalisation, Erdgas

Lage

Barnisław liegt auf einem sanften Hang, eingebettet in grüner Umgebung mit direkter Nähe zu Wäldern, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindung. Die entspannte Nachbarschaft und die Nähe zu Stettin verbinden auf ideale Weise Natur und Stadtleben.

Erleben Sie ein Haus mit Charakter, das sowohl durch seinen sehr guten Zustand als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt. Hier genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und die Schönheit der Natur in direkter Umgebung – und das nur wenige Minuten von der Großstadt entfernt.

Für mehr Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

Einfamilienhaus auf Hanggrundstück mit großzügigem Garten

Objektart: Haus

Lage des Grundstücks: Hanglage

Gesamtfläche: 141,00 m²

Nutzfläche: 136,90 m²

Grundstücksfläche: 3.329,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Haustyp: Freistehend

Baujahr: 2011

Bauweise: Ziegel

Bauzustand: Sehr gut

Standard: Sehr gut

Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):

1

Anzahl der Bäder: 2

Küche: Offene Küche

Dach: Dachziegel

Fensterart: Kunststofffenster

Bodenbeläge: Terrakotta, Paneele

Heizung: Gaszentralheizung,
Fußbodenheizung, Kamin

Warmwasseraufbereitung: Gastherme
mit zwei Kreisläufen

Stromanschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Wasserversorgung: Stadtwasser

Abwasser: Kanalisation

Sicherheit: Alarmanlage,
Gegensprechanlage

Garage: Ja

Anzahl der Garagenplätze: 1

Terrassenfläche: 25 m²

Art des Zauns: Sonstiges

Lage:

Die Immobilie befindet sich in naturnaher Lage auf einem Hanggrundstück mit Blick ins Grüne. Ein Wald sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben.

Eigenschaften der Immobilie

nahe der Grenze Gas Garage Balkon

Barnisław

Barnisław liegt nur einen Steinwurf von der deutschen Grenze entfernt. Die ruhige Dorfgemeinschaft, gute Verkehrsanbindung und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten in Deutschland machen den Ort besonders für Pendler und Grenzgänger attraktiv.

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.



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.

Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41

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.