



## **Oberende: Modernisiertes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger, grüner Lage**

**496,000 € (2,100,000 PLN)**

Baujahr 2007   5 Zimmer   ~210 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Freistehendes Einfamilienhaus mit liebevoll gestaltetem Garten in grüner Lage –  
Bezrzecze, Osiedle Leśne**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend von Bezrzecze (Osiedle Leśne). Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche 210 m<sup>2</sup>) und einem Grundstück von 797 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie.

## Außenbereich – ein Traum für Gartenliebhaber

Das Grundstück ist wunderschön angelegt und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten: - Eine gemütliche Holzlaube für entspannte Nachmittage - Ein gemauerter Grillplatz für gesellige Abende - Ein großes hölzernes Gartenhaus zur vielseitigen Nutzung - Liebevoll gepflegte Bepflanzung mit automatischer unterirdischer Bewässerung

## Wohnkomfort auf zwei Ebenen

Das 2007 erbaute Haus wurde 2023 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Das Dach ist mit hochwertiger Keramik-Dachziegel eingedeckt. Die Fenster sind moderne, energieeffiziente PVC-Fenster, die Wände glatt verputzt und frisch gestrichen.

### Erdgeschoss

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und direktem Zugang zum Garten
- Separate, helle Küche mit Zugang zur Terrasse – ausgestattet mit hochwertigen Holz-Einbaumöbeln, Kühlschrank, Geschirrspüler, Induktionskochfeld, Elektrobackofen, Esstisch und Stühlen
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Regalen – erreichbar über den Flur
- Tageslichtbad mit eleganter Fliesenausstattung und Dusche
- Zusätzliches Zimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>), ideal als Büro oder Gästezimmer
- Wasch- und Trockenraum mit modernem Gas-Zentralheizsystem

Fußböden: Eichenparkett im Wohnzimmer, Holzdielen in den anderen Zimmern, Terrakotta-Fliesen in Küche, Flur und Bad.

### Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer mit leichten Dachschrägen
- Begehbarer Kleiderschrank
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Dachschräge

Bequeme Holztreppe verbinden die beiden Etagen stilvoll und funktional.

## Weitere Ausstattung

- Garage für ein Auto direkt im Haus integriert
- Elektrizität (inkl. Starkstromanschluss 400V)
- Gasanschluss vorhanden
- Terrasse zur Südseite

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit viel Grün drumherum. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Schule sowie verschiedene öffentliche Einrichtungen – alles, was das tägliche Leben komfortabel macht.

Ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Ruhesuchende, das mit seinem gepflegten Zustand, dem liebevoll angelegten Garten und der ausgezeichneten Lage begeistert.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Objekt verzaubern!

## Preisinformationen

Der monatliche Gaskostenbedarf (Heizung + Warmwasser) liegt bei ca. €170 (PLN 725) außerhalb der Heizsaison und bei ca. €295 (PLN 1.250) in den Wintermonaten.

## Details

**Immobilienart:** Einfamilienhaus

**Küchentyp:** Mit Fenster

**Gesamtfläche:** 210,00 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Grundstücksfläche:** 797,00 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**  
2

**Wohnfläche:** 173,00 m<sup>2</sup>

**Stromanschluss:** Ja

**Haustyp:** Freistehend

**400V-Anschluss:** Ja

**Baujahr:** 2007

**Gasanschluss:** Ja

**Standard:** Sehr gut

**Dacheindeckung:** Keramikziegel

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Garage:** Ja

**Wandmaterial:** Ziegel

Anzahl der Garagenstellplätze: 1

Garten: Ja

Kamin: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl der Terrassen: 1

Frühere Preisangabe: €559.000 (PLN  
2.380.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Kamin   Terrasse   Balkon   nahe der Grenze

## Oberende

Bezrzecze (deutsch Oberende) ist ein Dorf westlich von Stettin, nahe der Stadtgrenze. Es ist eine sich entwickelnde Ortschaft mit neuer Bebauung, beliebt bei Stettiner Einwohnern, die ein Zuhause abseits des Zentrums suchen. Es bietet eine ruhige Umgebung und leichten Zugang zu Erholungsgebieten.

## 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.