



## Jäschendorf: Modernes Einfamilienhaus am Waldrand mit Nähe zum Miedwie-See

**352,000 € (1,490,000 PLN)**

Baujahr 2019   5 Zimmer   ~177 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Moderner, freistehender Familientraum am Waldrand – Natur pur nahe Szczecin**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne und sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde 2019 erbaut und liegt idyllisch am Ende einer ruhigen Sackgasse in Jęczydół (Gemeinde Kobylanka), eingebettet in eine traumhafte Naturkulisse – direkt angrenzend an einen duftenden Kiefernwald. Nur rund 300 Meter entfernt befindet sich der wunderschöne Miedwie-See – perfekt für Freizeit, Erholung und Spaziergänge entlang der Uferpromenade. Die Städte Szczecin (27 km) und Stargard (14 km) sind bequem erreichbar.

### Fakten im Überblick

- **Immobilientyp:** Freistehendes Einfamilienhaus
- **Baujahr:** 2019
- **Gesamtfläche:** 176,65 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 154,36 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** 888 m<sup>2</sup> (rechteckiges, ebenes Grundstück)
- **Zustand:** Sehr guter, neuwertiger Zustand
- **Bauweise:** Massive Ziegelbauweise (Keramikziegel)
- **Etagenzahl:** 2 (inkl. Erdgeschoss)
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Badezimmer:** 2
- **Separates WC:** 1
- **Küche:** Helle, offene Küche mit Durchreiche
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Heizung:** Elektrischer Boiler, Gasanschluss vorhanden
- **Dach:** Ziegeldach
- **Wasser und Abwasser:** Städtisches Wasser und Kanalisation
- **Garage:** Ja, 1 Stellplatz
- **Terrasse:** ca. 40 m<sup>2</sup>
- **Grundstückseigentum:** Eigentum
- **Verfügbarkeit:** ab dem 08.07.2024

### Aufteilung & Besonderheiten

Dieses durchdacht konzipierte Haus bietet eine exzellente Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben: keine der Schlafzimmer grenzen direkt aneinander – ideale Voraussetzungen für Privatsphäre in der Familie.

Im Erdgeschoss erwarten Sie moderne Wohnräume mit viel Tageslicht und Zugang zur großzügigen Terrasse. Die offene Küche mit Durchblick lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Auch ein separates WC und praktische Nebenräume finden hier Platz.

Das Obergeschoss beherbergt komfortable Schlafzimmer sowie zwei stilvoll gestaltete Badezimmer. Perfekt für eine Familie, die Wert auf Ruhe und Funktionalität legt.

### Lage & Umgebung

Natur und Ruhe liegen Ihnen hier buchstäblich zu Füßen. Direkt vor der Haustür beginnt der Kiefernwald – ein Paradies für Pilzsammler, Jogger und Spaziergänger. Der nahegelegene Miedwie-See (300 m entfernt) gilt als einer der größten Seen in Westpommern – ideal zum Schwimmen, Segeln und Entspannen.

In der Nähe befinden sich:

- Einkaufsmöglichkeiten
- Kindergarten und Grundschule
- Apotheke
- Restaurants und Cafés
- Bushaltestellen
- Spielplatz für Kinder

Ein Ort, der Familien anspricht, sowie Menschen, die gerne im Grünen wohnen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt schätzen.

---

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie mit Charme und idealer Lage kennenzulernen. Ein sofort bezugsfertiges Zuhause, das Natur und Moderne harmonisch vereint. Wir freuen uns auf Sie!

### Details

**Haustyp:** Einfamilienhaus

**Verfügbar ab:** 08.07.2024

**Grundstückslage:** Ebenes Gelände

**Gesamtfläche:** 176,65 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 888,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 154,36 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**  
Eigentum

**Baujahr:** 2019

**Standard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Keramikziegel

**Küchentyp:** Offen

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Anzahl der WCs:** 1

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

**Warmwasserbereitung:** Elektrischer  
Boiler

**Elektrizität:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Städtisch

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dacheindeckung:** Dachziegel

**Zaunart:** Metall

**Garage:** Ja

**Garagenstellplätze:** 1

**Terrassenfläche:** 40 m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Der freistehende, sehr gepflegte Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück in einer ruhigen und doch gut angebundenen Lage. In der Nähe befinden sich ein See, ein Supermarkt, ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Apotheke, ein Restaurant, ein Spielplatz sowie eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen mit einer Gesamtfläche von 176,65 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 154,36 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 2019 in solider

Ziegelbauweise errichtet. Das Objekt überzeugt durch seinen sehr guten technischen Zustand und eine hochwertige Innenausstattung.

Der großzügige Wohnbereich mit offener Küche bietet viel Platz für gemeinsame Stunden. Zwei komfortable Badezimmer sowie ein zusätzliches WC sorgen für den nötigen Komfort im Alltag.

Zur Ausstattung gehören Kunststofffenster, elektrische Warmwasserbereitung über einen Boiler, städtischer Wasser- und Abwasseranschluss sowie ein Gasanschluss für sparsames Heizen.

Zur Immobilie gehört außerdem eine Garage mit einem Stellplatz sowie eine große Terrasse von 40 m<sup>2</sup>, die zum Verweilen im Freien einlädt.

Dank der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsgebieten ist dieses Objekt ideal sowohl für Familien als auch für Personen, die naturnah und gleichzeitig stadtnah wohnen möchten.

## **Eigenschaften der Immobilie**

über dem Wasser   Gas   Garage

## Jäschendorf

Jęczydół (deutsch Jäschendorf) besticht durch seine Lage an einem verträumten Parksee. Hier entstehen exklusive Wohnensembles und individuelle Seevillen. Genießen Sie morgens den Tau auf dem Wasser und abends den Sonnenuntergang im Garten – Ruhe und Privatsphäre garantiert.

## 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.