



Familienidylle in Stettin: Großzügiges Einfamilienhaus nahe Wald in ruhiger Lage

319,000 € (1,350,000 PLN)

Baujahr 1996 5 Zimmer ~320 m²

Beschreibung

Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage nahe dem Wald – Szczecin-Kijewo

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in idyllischer Lage in Szczecin-Kijewo! Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ca. 212 m² (Gesamtfläche ca. 320 m²) bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien oder zwei Generationen unter einem Dach.

Grundstück & Außenbereich

Das Haus steht auf einem rechteckig geschnittenen Grundstück von 988 m² mit gepflegtem Garten, großzügiger Terrasse (ca. 40 m²) und einer gemütlichen Veranda.

Die Zufahrt erfolgt über eine ruhige, asphaltierte Straße. Das Grundstück ist von einem dekorativen Steingartenzaun umgeben, welcher Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Windfang: ca. 5 m²
- Gäste-WC: ca. 2 m²
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC, Waschmaschine: ca. 8 m²
- Schlafzimmer/Büro: ca. 15 m²
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin: ca. 40 m²
- Küche mit Essbereich: ca. 20 m²
- Treppenhaus zum Obergeschoss und Keller

Obergeschoss

- Schlafzimmer: ca. 30 m²
- Zwei weitere Schlafzimmer: je ca. 20 m²
- Badezimmer mit Fenster: ca. 8 m²
- Flur: ca. 15 m²
- Weitere Küche: ca. 5 m²
- Zugang zum ausgebauten Dachgeschoss (z. B. als Schlafzimmer nutzbar)

Untergeschoss

- Vollunterkellert, ca. 100 m²
- Großzügige Garage für drei Fahrzeuge mit leichtem Einfahrtswinkel
- Heizraum mit moderner Heiztechnik
- Hauswirtschaftsraum, Vorratskeller und zusätzliche Räume zur freien Nutzung

Ausstattung & Technik

- Baujahr 1996
- Gute Bausubstanz, Dach in sehr gutem Zustand
- Wärmedämmung vorhanden

- Heizung: moderner Ofen für Öko-Erbsenkohle, Anschlussmöglichkeit für Gasheizung vorhanden
- Warmwasser über Boiler
- Neue Heizkörper und Kupferrohr-Installationen
- Alle Medien (Strom, Wasser, Gas, Abwasser, Internet, Kabelfernsehen)
- Telefonanschluss und 400V-Starkstrom vorhanden
- Zwei voll ausgestattete Küchen mit Elektrogeräten (Kühlschrank, Geschirrspüler, Gasherd, Backofen)
- Zwei Badezimmer mit natürlichen Lichtquellen
- Zwei Balkone (je ca. 10 m²), Terrasse mit Gartenzugang
- Freistehende Blechgarage: ca. 20 m²
- Separater Vorratsraum am Haus: ca. 20 m²

Energieeffizienz & Wohnkomfort

- Solide Bauweise aus Porenbetonsteinen
- Helle Räume mit Tageslicht aus allen Himmelsrichtungen
- Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- Flexibles Wohnkonzept durch separate Eingänge und Küchen – ideal für zwei Familien oder als Mehrgenerationenhaus

Ein Objekt mit viel Potenzial in bevorzugter, grüner Wohnlage – perfekt zum Wohnen und Wohlfühlen.

Möbel können nach Vereinbarung übernommen werden.

Lassen Sie sich von dieser vielseitigen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Details

Immobilienart: Einfamilienhaus

Stadtteil: Kijewo

Gesamtfläche: 320,00 m²

Grundstücksfläche: 988,00 m²

Grundstücksbreite: 23,00 m

Grundstückslänge: 43,00 m

Grundstücksform: Rechteck

Wohnfläche: 212,38 m²

Baujahr: 1996

Hauszustand: Renovierungsbedürftig

Bauweise: Hohlblocksteine

Etagenanzahl (inkl. EG): 1

Räume und Ausstattung

Zimmergrößen: 30 + 15 + 15 + 20 + 20
m²

Küche: Halboffen, Fläche 10 + 5 m²

Badezimmer: 2, jeweils 8 m²

Separate Toilette: 2 m²

Keller: Ja, Fläche ca. 100 m²

Technische Ausstattung

- Telefonanschluss
- Stromanschluss
- Starkstrom (400V)
- Gasanschluss
- Internetzugang
- Kabelfernsehen

Küchenausstattung

- Kühlschrank
- Waschmaschine
- Gasherd
- Backofen
- Geschirrspüler

Gebäudedetails

- Dachdeckung: Metaldachziegel
- Garage: Ja, Platz für 3 Fahrzeuge
- Garten: Ja

- Kamin: Ja

Außenbereich

- Balkone: 2, Gesamtfläche ca. 10 m²
- Terrasse: 1, Fläche ca. 40 m²

Badezimmerausstattung

- Fenster
- Badewanne
- Waschmaschine
- Handtuchheizkörper
- WC
- Dusche
- Waschbecken

Hinweise

Alte Preisangabe: PLN 1.299.000 (Angabe nur zu Vergleichszwecken, aktueller Preis separat einsehbar).

Brutto-Nebenkosten:

- Geschätzte Renovierungskosten: ca.
€11.765 (PLN 50.000)

Ein geräumiges freistehendes Haus aus dem Jahr 1996 im beliebten Stadtteil Kijewo, mit großem Garten, drei Garagenstellplätzen und vielseitigem Ausbaupotenzial – ideal für Familien, die ein ruhiges Wohnen mit guter Anbindung suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Kamin 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.

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.



Lukasz Szulborski

+49 172 971 53 41