



## Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Stettin-Podjuchy mit Potenzial

**295,000 € (1,250,000 PLN)**

Baujahr 2003   5 Zimmer   ~266 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Familienfreundliches Haus in ruhiger Lage mit Potenzial in Szczecin-Podjuchy**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Doppelhaushälftenbebauung bietet mit ca. 266 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, viel Raum für Ihre Wohnträume. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, naturverbundenen Lage im Stadtteil Podjuchy – unweit der beeindruckenden Puszcza Bukowa (Buchenwald) und des idyllischen Jezioro Szmaragdowe (Smaragdsee).

### Aufteilung und Ausstattung

- **Gesamtfläche:** ca. 311 m<sup>2</sup>

- **Wohnfläche:** ca. 266 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 309 m<sup>2</sup> (rechteckiger Zuschnitt)
- **Baujahr:** 2003
- **Zustand:** Sehr guter Standard
- **Bauweise:** Massive Ziegelbauweise mit Vollwärmeschutz
- **Energetischer Zustand:** Vorhandener Teilnachweis

Das Haus verfügt über **5 vielseitig nutzbare Zimmer**, darunter: - Ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Kamin und offener Raumgestaltung

- Drei gemütliche Schlafzimmer

- Ein zusätzlicher Raum im Dachgeschoss mit herrlichem Blick über Szczecin – ideal als Büro, Bastelzimmer oder Rückzugsort

### Weitere Highlights

- **3 Badezimmer** (je eines auf jeder Etage), modern ausgestattet – eines mit Whirlpool-Badewanne
- **Moderne Einbauküche** mit Elektrogeräten
- **Keller** mit viel Stauraum
- **Dachboden** mit Ausbaumöglichkeiten
- **Balkon und Terrasse** mit insgesamt ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche
- **Unterkellertes Einzelgarage**

Die Böden bestehen aus einer Kombination aus Holz, Fliesen und Laminat – passend zu einem modernen Lebensstil. Durchdachte technische Lösungen und ein gepflegter Gesamteindruck machen das Haus sofort bezugsfertig.

### Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur:

- **Naturnähe:** Wälder und Seen liegen direkt vor der Haustür – ideal für Spaziergänge, Jogging oder Radtouren
- **Familienfreundlich:** Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten** schnell erreichbar

- Gute ÖPNV-Anbindung (3 Buslinien in Laufweite)

### Weitere Informationen

Das Haus ist ideal für Familien, die ein funktionales und großzügiges Zuhause in natürlicher Umgebung suchen, ohne auf städtische Anbindung verzichten zu müssen. Es benötigt keine größeren Investitionen und bietet durch seine Raumaufteilung sowie den ausbaufähigen Dachboden zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Quadratmeterpreis beträgt ca. €1.107 (PLN 4.704).

Bezug möglich ab dem 27.08.2024.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und entdecken Sie das volle Potenzial dieser Immobilie im Grünen – willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

### Details

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Bezugsfrei ab:** 27.08.2024

**Stadtteil:** Podjuchy

**Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände

**Gesamtfläche:** 265,72 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 309,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteckig

**Nutzfläche:** 265,72 m<sup>2</sup>

**Eigentumsform des Grundstücks:**

Eigentum

**Baujahr:** 2003

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Zustand des Gebäudes:** Sehr gut

**Wandmaterial:** Keramikziegel

**Küchentyp:** Durchgangsküche

**Anzahl der Badezimmer:** 3

**Zimmerfläche:** 139,4 m<sup>2</sup>

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

2

**Warmwasserquelle:** Gastherme mit zwei Kreisläufen

**Heizung:** Gasheizung

**Strom:** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Abwasser:** Stadtkanalisation

**Wasserversorgung:** Städtisch

**Alarmanlage:** Ja

**Gegensprechanlage:** Ja

**Fenster:** Kunststofffenster

**Dachdeckung:** Keramikdachziegel

**Bodenbeläge:** Dielen, Fliesen, Paneele

**Umzäunung:** Metallzaun

**Garage:** Ja

**Garagentyp:** Tiefgarage

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

**Terrassenfläche:** 30 m<sup>2</sup>

### Umgebung:

- Wald: in der Nähe
- See: in der Nähe
- Geschäft: in der Nähe
- Kindergarten: in der Nähe

- Grundschule: in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel: in der Nähe
- Spielplatz: in der Nähe

**Frühere Preisangabe:** €304.705 (PLN  
1.295.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Keller   Balkon

## 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