



## **Neubau-Doppelhaushälfte mit Garage und Terrasse in ruhiger Lage von Oberende**

**272,000 € (1,150,000 PLN)**

Baujahr 2025   5 Zimmer   ~142 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Modernes Doppelhaus in ruhiger Lage von Berzecze – Erstbezug im Frühjahr 2025**

Wir präsentieren Ihnen ein modernes Doppelhaus im Neubaugebiet von Berzecze – gelegen in einer ruhigen Seitenstraße, ideal für Familien und alle, die Wert auf ein komfortables Zuhause legen. Das zweigeschossige Haus mit einer Wohnfläche von 142 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem Grundstück von 241 m<sup>2</sup>. Es wird im gehobenen Rohbauzustand angeboten und überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Baumaterialien und Ausstattung.

## Raumaufteilung

**Erdgeschoss:** - Heller Wohnbereich: 28,25 m<sup>2</sup> - Offene Küche: 7 m<sup>2</sup> - Eingangsbereich (Windfang), Flur und Hauswirtschaftsraum - Badezimmer

**Obergeschoss:** - Vier Schlafzimmer: 12 / 13,2 / 14,6 / 16,5 m<sup>2</sup> - Badezimmer: 6,5 m<sup>2</sup> - Flur

Zusätzlich steht ein nicht ausgebautes Dachgeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 13 m<sup>2</sup> zur Verfügung – ideal als Lagerraum oder für individuelle Nutzung.

Der direkt am Haus integrierte **Garage** bietet mit 20,25 m<sup>2</sup> zusätzlichen Komfort.

## Ausstattung und Technik

- **Fenster:** DRUTEX IGLO ENERGY CLASSIC – 3-fach Verglasung, Farbton Nussbaum, inklusive zusätzlicher Wärmedämmung, Terrassen- und Balkonzugänge.
- **Garagentor:** Hörmann Renomatic LPU42 2500x2250 mm, Farbton Anthrazit (Sangrain 7016).
- **Eingangstür:** Wikēd Modell Premium (Nussbaum, Design 26a), inklusive thermischer Schwelle.
- **Dach:** Keramische, glasierte Dachziegel von Roben, Dachstuhl aus hochwertigem Bindematerial, Dachdämmung aus 30 cm Mineralwolle.
- **Fassade:** Mauerwerk mit 15 cm Styropordämmung.
- **Holzverkleidung:** Dreifach lackiert – Farbton dunkler Nuss (SADOLIN Classic).

## Medien und Installationen

- **Sanitärkanalisation**
- **Niederschlagswasser:** Rückhaltebecken, Volumen: 6 m<sup>3</sup>
- **Fußbodenheizung** im gesamten Gebäude inkl. Garage (regelbar in jedem Raum)
- **Versorgung:** Strom, Gas, städtisches Wasser
- **Heizsystem:** Gas-Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher – TERMET INTEGRA II Comfort Plus 25 kW
- **Multimedia:** Elektrik, TV & Internetanschlüsse in jedem Raum – ca. 143 Anschlusspunkte pro Einheit

## Außenanlagen

- Private **Terrasse** mit ca. 18 m<sup>2</sup> (6 m x 3 m)
- Auffahrt und Terrassenbereich mit **Pflastersteinen** befestigt
- **Französische Balkone** mit gehärtetem Glas
- Zufahrt über befestigte Straße

Geplanter Übergabetermin:

**Frühjahr 2025**

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur großzügiges und modernes Wohnen, sondern auch hochwertige Verarbeitung und eine ruhige Wohnlage. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

## Details

**Immobilientyp:** Doppelhaushälfte

**Grundstücksart:** Eigentumsgrundstück,  
flaches Gelände, rechteckig

**Baujahr:** 2025

**Standard:** Ausbauzustand (vom Bauträger  
– „deweloperski“)

**Baumaterial:** Hohlblock (Pustak)

**Zustand des Gebäudes:** Neubau im  
Rohbauzustand

**Gesamtfläche:** 142,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 142,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 241,00 m<sup>2</sup>

**Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss):** 2

**Dach:** Ziegeldach (keramisch)

**Dachgeschoss:** ausgebaut

**Fenster:** Kunststofffenster

**Zimmerflächen:** 28 m<sup>2</sup> + 17 m<sup>2</sup> + 12 m<sup>2</sup> +  
15 m<sup>2</sup> + 13 m<sup>2</sup>

**Anzahl der Badezimmer:** 2

**Küche:** Kochnische (offene Küche)

**Heizung:** Gaszentralheizung,  
Fußbodenheizung

**Warmwasser:** Zweikreis-Gastherme

**Stromversorgung:** Ja

**Starkstrom (400 V):** Ja

**Gasanschluss:** Ja

**Kanalisation:** städtisch

**Wasserversorgung:** Stadtwasser

**Garage:** Ja (1 Stellplatz)

**Wirtschaftsraum:** Ja

**Terrasse:** Ja (1 Terrasse)

**Garten:** Ja

**Zufahrt:** ruhige Seitenstraße

**Lage – In der Nähe befinden sich:**

- Lebensmittelgeschäft
- Kindergarten

- Grundschule
- öffentlicher Nahverkehr
- Gastronomie
- Spielplatz

**Alter Preis:** 11.500.000 PLN

## Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten 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.