



## Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Lage in Stettin

**307,000 € (1,299,000 PLN)**

Baujahr 2011 5 Zimmer ~174 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Gepflegter Doppelhaushälfte mit großem Garten in ruhiger Lage - Płonia**

Wir freuen uns, Ihnen dieses charmante und großzügige Einfamilienhaus in Doppelhausbauweise mit einer gesamten Wohnfläche von 174 m<sup>2</sup> anbieten zu können. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von 673 m<sup>2</sup> und liegt in einer grünen, ruhigen Wohngegend von Płonia – ideal für Familien, die Nähe zur Natur und viel Platz im eigenen Zuhause suchen.

### Highlights der Immobilie

- **Gesamtfläche:** 174 m<sup>2</sup>

- **Grundstück:** 673 m<sup>2</sup> – mit liebevoll angelegtem Garten, Zierpflanzungen, Hanggestaltung, Holzlagerplatz und überdachtem Terrassenbereich
- **Zimmeranzahl:** 5 – darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, drei Schlafzimmer und ein Büro
- **Baujahr:** 2011
- **Zustand:** Sehr gut gepflegt
- **Gebaute Materialien:** Silikat – bekannt für Langlebigkeit und gute Wärmedämmung

### Flexible Raumaufteilung über drei Ebenen

#### **Untergeschoss (teilweise Wohnnutzung):**

- Großer, beheizter Raum (ca. 23 m<sup>2</sup>) – derzeit als Büro genutzt, ideal auch als Gästezimmer oder separates Apartment umbaubar
- Beheizter Garagenbereich (ca. 18 m<sup>2</sup>) innerhalb des Hauses
- Technikraum mit Toilette, Waschmaschine und modernen Heizsystemen – inklusive Brennwert-Gastherme (Viessmann), 800-Liter-Speicher für Heizwasser und 100-Liter-Speicher für Warmwasser

#### **Hochparterre:**

- Eingangsbereich mit Garderobe und Flur
- Gut ausgestattete Küche mit direktem Zugang zum Wohnbereich
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur etwa 24 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Überdachung
- Bad mit Dusche

#### **Obergeschoss:**

- Drei gemütliche Schlafzimmer, darunter ein Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine
- Kleiner Balkon

### **Beheizung und Technik**

Das Haus verfügt über ein innovatives **hybrides Heizsystem**, das Komfort und Energieeffizienz verbindet. Das System schaltet automatisch von Kamin mit

Wassermantel auf Gasbetrieb, wenn keine Wärme aus dem Speicher mehr verfügbar ist.

### Außenbereich

Das gepflegte Grundstück bietet viel Raum zur individuellen Gestaltung und Erholung. Ob Gartenarbeit, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Grillabende auf der Terrasse – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

### Lage

Der Stadtteil **Płonia** bietet die perfekte Balance zwischen Naturverbundenheit und Stadtnähe. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und zahlreiche Freizeitangebote. Die gute Anbindung ins Stadtzentrum macht das tägliche Pendeln bequem und unkompliziert.

---

Dieses Haus bietet viel Potenzial und ist bereit für Ihre persönliche Note. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieses besonderen Zuhauses!

## Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Stadtteil:** Płonia

**Gesamtfläche:** 174,00 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** 147,40 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 673,00 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2011

**Zustand des Hauses:** Sehr gut

**Ausstattungsstandard:** Sehr gut

**Bauweise:** Silikatstein

**Anzahl der Badezimmer:** 2

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

1

**Keller:** Ja

**Garage:** Ja

**Anzahl der Garagenplätze:** 1

## Eigenschaften der Immobilie

Keller   Garage   Garten   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