



Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten und Oderblick in Stettin-Skolwin

316,000 € (1,350,000 PLN)

Baujahr 2011 5 Zimmer ~226 m²

Beschreibung

Attraktives Einfamilienhaus mit Garten und herrlichem Blick auf die Oder – Skolwin, Stettin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten einer ruhigen und gepflegten Wohngegend in Skolwin, Stettin, erwartet Sie dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus mit großzügigem Garten – ideal für Familien oder alle, die Ruhe schätzen und dennoch nahe an der Stadt leben möchten.

Das im Jahr 2011 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 850 m² großen, rechteckigen Grundstück in Hanglage und beeindruckt durch seine Wohnqualität sowie

hochwertige Ausstattung. Die Wohnfläche umfasst rund 204 m² (Gesamtfläche ca. 226,5 m²) auf zwei Ebenen.

Erdgeschoss

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Glastüren
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin mit Wärmeverteilung und Zugang zur überdachten Terrasse
- Wunderschön angelegter Garten mit reicher Bepflanzung, gemauerter Gartenlaube und Holzschuppen
- Separate Küche mit Fenster (12,2 m²) und angrenzender Speisekammer
- Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Badezimmer mit Dusche (8,6 m²)
- Gäste-WC (1,9 m²)
- Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Garage (1 Stellplatz)

Obergeschoss

- Drei Schlafzimmer (zwei mit Zugang zum Balkon)
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet und WC (3,5 m²)
- Weiterer begehbbarer Kleiderschrank
- Separates Zimmer als Büro oder Fitnessbereich nutzbar
- Ausgebautes Dachgeschoss als praktischer Abstellraum

Ausstattung & Extras

- Gaszentralheizung (neues, modernes Brennwertgerät installiert vor 2 Jahren)
- Kamin mit Warmluftleitung in die oberen Räume
- Rollläden
- Zwei große, überdachte Terrassen
- Einbruchschutz, Alarmanlage und Videoüberwachung
- Kunststofffenster
- Dach mit klassischen Dachziegeln eingedeckt
- Fußböden: Laminat, Fliesen, Feinsteinzeug
- Anschluss an das städtische Wasser- und Abwassernetz
- 400V Stromanschluss (Drehstrom)

- Highspeed-Internet vorhanden
- Komplett ausgestattete Küche inkl. Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler
- Modern ausgestattete Bäder mit stilvollen Armaturen
- Video-Gegensprechanlage

Weitere Hinweise

Die fest eingebauten Möbel und Einbauten (wie Küche inkl. Geräte) sind im Preis enthalten. Weitere Möbel sind Verhandlungssache.

Genießen Sie herrliche Sonnenstunden auf der großen Terrasse, entspannen Sie im grünen Garten oder arbeiten Sie im lichtdurchfluteten Büro – dieses Haus bietet Ihnen viele Möglichkeiten zur Entfaltung.

Offene Besichtigungstage: 16.06.2025 – 20.06.2025 – nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie dieses einmalige Zuhause live!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Stadtteil: Skolwin

Lage des Grundstücks: Flaches Gelände

Gesamtfläche: 226,50 m²

Wohnfläche: 183,00 m²

Grundstücksfläche: 850,00 m²

Grundstücksform: Rechteck

Eigentumsform des Grundstücks:

Eigentum

Baujahr: 2011

Standard: Sehr gut

Zustand des Gebäudes: Sehr gut

Bauweise: Ytong

Etagenanzahl (inkl. Erdgeschoss): 1

Räume und Flächen:

- **Küche:** mit Fenster, 12,20 m²
- **Badezimmer:** 2 (3,50 + 8,60 m²)
- **Separates WC:** 1 (1,9 m²)
- **Zimmerflächen:** 14,6 m² + 15,50 m² + 15,40 m² + 8,60 m² + 12,70 m²

Ausstattung:

- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gas-Durchlauferhitzer (2-Kreislauf)
- **Stromanschluss:** Ja
- **Starkstrom (400V):** Ja

- **Gasanschluss:** Ja
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Abwasser:** Städtisch
- **Internetanschluss:** Ja
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dachdeckung:** Dachziegel
- **Bodenbeläge:** Paneele, Feinsteinzeug, Terrakotta

Küche & Haushaltsgeräte:

- Kühlschrank: Ja
- Backofen: Ja
- Geschirrspüler: Ja
- Mikrowelle: Ja

Badezimmerausstattung:

- Bidet
- Fenster
- Handtuchheizkörper
- Badewanne
- Dusche

- WC
- Waschbecken

Sicherheit:

- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

Außenbereich & Zusatzräume:

- Garage: Ja (1 Stellplatz)
- Garten: Ja
- Garderobe: Ja
- Hauswirtschaftsraum: Ja
- Terrasse: 2

Zufahrtsstraße: Befestigt

Eingezäunt: Maschendrahtzaun

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Frühere Preisangabe: €352.706 (PLN 1.499.000)

Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage Garten Garderobe Terrasse 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.



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.