



Stilvolles Einfamilienhaus mit Garten und Sauna in ruhiger Lage von Stettin-Osów

824,000 € (3,490,000 PLN)

Baujahr 2003 6 Zimmer ~547 m²

Beschreibung

Stilvoller Familienwohnsitz mit vielseitigem Potenzial in ruhiger Lage von Osów

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – diesem äußerst gepflegten, freistehenden Einfamilienhaus im attraktiven Stadtteil Osów von Stettin. Die Immobilie wurde 2003 erbaut, befindet sich in hervorragendem Zustand und bietet mit einer Gesamtfläche von 547 m² und einer Grundstücksgröße von 989 m² viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die grüne Umgebung in direkter Nähe zur Puszcza Wkrzańska und Gubałówka sorgt für ein entspanntes Lebensgefühl, bei gleichzeitig guter Anbindung in die Innenstadt.

Erdgeschoss – Großzügigkeit und Licht

- Windfang
- Gäste-WC mit Dusche
- Praktische Garderobe
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer
- Heller, großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Halboffene Küche mit Fenster, verbunden mit einem gemütlichen Essbereich

Die exotischen Echtholzböden und eine Raumhöhe von 2,90 m schaffen ein luftiges, elegantes Ambiente. Die Küche ist mit hochwertigen Möbeln ausgestattet, bietet Granitarbeitsplatten und Fußbodenheizung – perfekt für Kochliebhaber.

Obergeschoss – Privatsphäre und Komfort

- Heller Flur mit Zugang zum Balkon
- Zwei Schlafzimmer mit eigenem Balkon
- Begehbarer Kleiderschrank
- Zusätzliches Zimmer – ideal als Büro oder Kinderzimmer
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates WC

Souterrain – Raum für Freizeit und Geschäftsaktivitäten

- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Separater 2-Zimmer-Bereich mit Sanitäranlagen – ideal für Office, Praxis oder zur Vermietung (z.B. Sprachschule)
- Entspannungsbereich mit Billardtisch
- Sauna
- Waschküche
- Vorratsraum

Außenbereich – Grünes Paradies

Das gepflegte Grundstück in quadratischem Zuschnitt ist liebevoll bepflanzt, vollständig eingefriedet mit einem grünen Sichtschutz und verfügt über eine zusätzliche Doppel-Carport-Stellfläche neben der Garage.

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung mit Warmwasser (Zweikreisbrennwertgerät)
- Alarmanlage und Überwachungssystem
- Neue Holzfenster
- Stadtwasser, -kanalisation, -gas
- Internet, Festnetz, Starkstrom
- Einbauküche mit Backofen, Geschirrspüler
- Parkett in den Wohnräumen
- Einbau-Sauna und Kamin
- Videogegensprechanlage

Nutzungsmöglichkeiten

Egal ob Sie ein neues Zuhause für die ganze Familie, einen Ort für Ihre Selbstständigkeit oder eine zukunftsichere Investition suchen – diese Immobilie bietet Ihnen alles an einem Ort. Die hochwertige Ausstattung, moderne Technik und das harmonische Wohnambiente machen sie zu einem echten Wohlfühlort.

Verfügbarkeit

Die Immobilie ist bezugsfrei ab dem 17.03.2025.

Entdecken Sie das besondere Wohnenerlebnis im beliebten Stadtteil Osów – umgeben von Natur und doch so nah an der Stadt. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

Details

Immobilientyp: Einfamilienhaus

Verfügbar ab: 17.03.2025

Stadtteil: Osów

Gesamtfläche: 547,00 m²

Grundstücksfläche: 989,00 m²

Grundstücksform: Quadrat

Wohnfläche: 280,00 m²

Hausart: Freistehend

Baujahr: 2003

Standard: Sehr gut

Gebäudezustand: Sehr gut

Wandmaterial: Betonblöcke

Küchentyp: Mit Fenster

Anzahl der Badezimmer: 3

Zufahrtsstraße: Ruhige Straße

Stockwerke (inkl. EG): 1

Warmwasserquelle: Gaszentralheizung,
Zweikreissystem

Heizung: Gas-Zentralheizung

Unterkellerung: Keller vorhanden

Telefonanschluss: Ja

Stromanschluss: Ja

400V Anschluss: Ja

Gasanschluss: Ja

Abwasser: Städtisch

Wasserversorgung: Städtisch

Internet: Ja

Backofen: Ja

Geschirrspüler: Ja

Alarmanlage: Ja

Videoüberwachung: Ja

Türsprechanlage: Ja

Fenster: Neue Holzfenster

Dacheindeckung: Dachziegel

Dachgeschoss: Ausgebaut

Fußbodenbelag: Parkett

Grundstückseinfassung: Hecke

Garage: Ja

Garagentyp: Im Gebäude

Anzahl der Garagenstellplätze: 2

Garten: Ja

Sauna: Ja

Ankleidezimmer: Ja

Hauswirtschaftsraum: Ja

Kamin: Ja

Anzahl der Balkone: 1

Nächster Wald: In der Nähe

Nächstes Geschäft: In der Nähe

Öffentliche Verkehrsmittel: In der Nähe

Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten Garderobe Kamin 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.