



## **Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage in Stettin-Płonia**

**375,000 € (1,590,000 PLN)**

Baujahr 2010   6 Zimmer   ~265 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Komfortables, großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Płonia**

Zum Verkauf steht ein geräumiges und gepflegtes Haus in Doppelhausbebauung, gelegen in der grünen und familienfreundlichen Stadtteil Płonia. Diese Immobilie eignet sich ideal für zwei Generationen oder für Personen, die ein kleines, nicht störendes Gewerbe betreiben möchten.

Das Haus wurde im Jahr 2010 auf einem hübsch angelegten Grundstück von **925 m<sup>2</sup>** errichtet und verfügt über zwei separate Eingänge – einen zum Haupthaus und einen

zur Einliegerwohnung. Bei Bedarf kann der ursprüngliche Zustand problemlos wiederhergestellt werden.

---

## Einliegerwohnung (Einzimmerwohnung)

- Küche mit Essbereich: **13 m<sup>2</sup>**
  - Wohn-/Schlafzimmer: **12 m<sup>2</sup>**
  - Flur: **4,5 m<sup>2</sup>** (mit Platz für einen Einbauschrank)
  - Badezimmer mit Dusche und WC: **5 m<sup>2</sup>**
- 

## Haupthaus – Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Terrasse (**40 m<sup>2</sup>**): **35 m<sup>2</sup>**
  - Küche: **12 m<sup>2</sup>**
  - Flur: **19,6 m<sup>2</sup>**
  - Gäste-WC: **2,2 m<sup>2</sup>**
  - Windfang: **8 m<sup>2</sup>**
  - Speisekammer: **3,7 m<sup>2</sup>**
  - Hauswirtschaftsraum: **6,85 m<sup>2</sup>**
  - Heizungsraum: **7,7 m<sup>2</sup>**
  - Doppelgarage: **43 m<sup>2</sup>**
  - Abstellraum für Gartengeräte: **5,6 m<sup>2</sup>**
- 

## Obergeschoss

(angegebene Fläche = Nutzfläche / Bodenfläche)

- Schlafzimmer: **23 m<sup>2</sup>** ( $43 \text{ m}^2$ )
  - Schlafzimmer: **14 m<sup>2</sup>** ( $25 \text{ m}^2$ )
  - Schlafzimmer: **11 m<sup>2</sup>** ( $18 \text{ m}^2$ )
  - Arbeitszimmer: **6 m<sup>2</sup>** ( $14 \text{ m}^2$ )
  - Badezimmer mit WC: **11,94 m<sup>2</sup>**
  - Großzügiger Flur: **23 m<sup>2</sup>** ( $43 \text{ m}^2$ )
-

## Ausstattung & Besonderheiten

- Moderna Gas-Brennwertheizung mit 100-Liter-Wasserspeicher
- Vorbereitung für einen Kamin mit Wasserwärmetauscher im Wohnzimmer
- Hochwertige Einbauküche mit Geschirrspüler, Dampfbackofen, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und Kühlschrank
- Starkstromanschlüsse in Küche und Garage
- Glasfaseranschluss in der Straße
- Zentrales Staubsaugersystem
- Bauweise: 25 cm Porotherm-Ziegel mit Wärmedämmung aus Styropor
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

---

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit schneller Anbindung an das Stadtzentrum von Stettin. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, eine Grundschule, ein öffentliches Kindergarten sowie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen. Von Płonia aus führen Wanderwege direkt in den Landschaftspark „Puszcza Bukowa“, ein beliebtes Naherholungsgebiet in der Region.

---

Erleben Sie dieses einzigartige Haus mit vielen Nutzungsmöglichkeiten und großzügigen Wohnflächen bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Sie.

---

## Details

**Zu verkaufen – Doppelhaushälfte in  
idealem Zustand in Szczecin-Płonia**

**Preis:** ~1.650.000 PLN~

**Standort:** Szczecin, Stadtteil Płonia

**Grundstückslage:** Hanglage

**Objekttyp:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 2010

**Zustand:** Sehr guter Bauzustand,  
bezugsfertig

**Flächenangaben:**

- Grundstücksfläche: 925 m<sup>2</sup> (Eigentum)
- Gesamtfläche: 265 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 209 m<sup>2</sup>
- Küchenfläche: 11,85 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 2 (5 m<sup>2</sup> + 10,9 m<sup>2</sup>)

- WC: 1 (2 m<sup>2</sup>)
- Zimmergrößen: 35, 26, 11, 14, 23, 20 m<sup>2</sup>
- Terrassenfläche: 25 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Trapez

**Anzahl Etagen (inkl. EG):** 1

**Bauweise/Material:** Porenbetonblock  
(Pustak)

**Dachdeckung:** Dachziegel

**Fenster:** Kunststofffenster

**Fußbodenbeläge:** Paneele, Holzdielen,  
Terrakotta

**Dachgeschoss:** Ausgebaut und nutzbar

## **Heizung & Energie:**

- Zentralheizung: Gas
- Warmwasser: 2-Kreislauf Gastherme
- Stromanschluss: Ja
- Starkstrom (400V): Ja
- Gasanschluss: Ja
- Wasserversorgung: Stadtwasser
- Abwasser: Abwassersammelgrube  
(Sammelbehälter)

## **Ausstattung:**

- Einbauküche mit Elektrogeräten:  
Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle,  
Geschirrspüler
- Badezimmerausstattung:  
Handtuchheizkörper, Badewanne,  
Waschbecken, WC, Dusche
- Internetanschluss: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Sprechanlage: Ja

- Kamin: Ja
- Terrasse: Ja (1 Terrasse, 25 m<sup>2</sup>)
- Garten: Ja
- Garage: Ja (2 Stellplätze)
- Abstell-/Wirtschaftsraum: Ja
- Ankleidezimmer: Ja
- Barrierefreier Zugang: Ja

## **Umgebung & Lage:**

- Ruhige Seitenstraße
- Park, Wald – in unmittelbarer Nähe
- Kindergarten, Grundschule – in der Nähe
- Öffentliche Verkehrsmittel – gut  
erreichbar
- Spielplatz, Fitnessstudio, Bank – in der  
Nähe

## **Besonderheiten:**

Diese moderne und großzügige  
Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger  
Hanglage im beliebten Stadtteil Płonia in  
Szczecin. Die Immobilie überzeugt durch  
hochwertige Ausstattung, großzügige  
Wohnfläche und durchdachte  
Raumaufteilung. Die perfekt gepflegte  
Gartenanlage sowie die 25 m<sup>2</sup> große  
Terrasse bieten viel Platz zur Erholung.  
Die Immobilie ist ideal für Familien, die  
naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur  
und städtischer Anbindung verbinden  
möchten.

**Kontaktieren Sie uns für weitere  
Informationen oder zur Vereinbarung  
eines Besichtigungstermins.**

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Barrierefrei   Kamin   Terrasse

## 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.

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.