



Modernes Doppelhaus in Oberende mit Garage, 4 Zimmern und hochwertiger Ausstattung

248,000 € (1,050,000 PLN)

Baujahr 2025 5 Zimmer ~127 m²

Beschreibung

Modernes Doppelhaus in Berzecze – Ihr neues Zuhause in hochwertiger Ausführung

Zum Verkauf steht ein modernes Doppelhaus in attraktiver Lage von Berzecze. Die beiden Haushälften sind durch eine doppelte tragende Wand mit einer Dämmsschicht aus Styropor (18 + 3 + 18 cm) voneinander getrennt – für maximale Schalldämmung und Privatsphäre.

Der Verkauf erfolgt auf Basis eines Bauträgervertrags sowie über ein Treuhandkonto – für Ihre Sicherheit.

Durchdachte, funktionale Raumaufteilung – keine Dachschrägen im Obergeschoss!

Erdgeschoss: - Heller Wohnbereich mit offener Küche - Eingangsbereich/Flur - Badezimmer mit Dusche - Integrierte Garage

Obergeschoss: - Vier geräumige Zimmer - Großes Badezimmer - Flur mit Zugang zum Dachboden

Zusätzlich verfügbar: Der großzügige Dachboden ermöglicht die Gestaltung eines weiteren Raumes mit ca. 30 m² Wohnfläche (Einbau einer festen Treppe möglich – in Eigenregie) oder kann als Abstellfläche genutzt werden.

Ausstattung im gehobenen Standard: - Fußbodenheizung in allen Räumen - Wärmepumpe Atlantic - Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (Rekuperation) - Vorinstallation für Photovoltaik - Außenwände: 24 cm tragende Wand + 20 cm Dämmung - Dreifach verglaste Fenster mit warmer Montage: außen anthrazit, innen weiß - Schornsteinsystem mit Anschlussmöglichkeit für Kamin - Maschinenverputzte Gipswände - Ausgeführte Betontreppe ins Obergeschoss - Einbruchhemmende Haustüre von Wikęd - Segmentgaragentor mit Fernbedienung, gedämmt – Hersteller: Wiśniowski - Vorinstallierte Elektro- sowie Wasser- und Abwasserleitungen - Alarmanlage sowie R-TV- und Internetverkabelung - Dachdeckung: glasierte Keramikdachziegel – Roben Monza Plus - Dachdämmung mit Zellulose oder PUR-Schaum - Ausziehbare Holztreppe zum Dachboden

Außenanlagen: - Zufahrt und Hauseingang aus Pflastersteinen - Terrasse aus Betonpflaster - Das Grundstück ist eben gestaltet - Gartenbereiche zwischen den Nachbarn mit Zaun eingefasst - Außenputz: Silikon-Silikat-Fassade

Die Hausfassade wird in weiß oder gebrochenem Weiß mit grauen bzw. anthrazitfarbenen Elementen gestaltet – modern und zeitlos zugleich.

Wir laden Sie herzlich zur Besichtigung ein – überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie!

Details

Immobilienangebot – Doppelhaushälfte im modernen Baustandard

Objekttyp: Doppelhaushälfte

Baujahr: 2025

Gesamtfläche: 127,30 m²

Wohnfläche: 127,30 m²

Grundstücksfläche: 290,00 m²

Grundstücksform: Rechteckig

Grundstücksbreite: 12,00 m

Grundstückslänge: 23,35 m

Lage des Grundstücks: Ebenes Gelände

Gebäudestandard: Entwicklerstandard

Bauweise: Betonblock

Fenster: Kunststofffenster

Dachdeckung: Keramikdachziegel

Dachgeschoss: Ausgebaut und nutzbar

Außeneinfriedung: Maschendrahtzaun

Etagenanzahl: 2 (inkl. Erdgeschoss)

Zimmeraufteilung:

- **Küche:** Offene Küche

- **Badezimmeranzahl:** 2

- **Badezimmergrößen:** 3 m² + 8 m²

- **Garderobe:** Ja

- **Kamin:** Ja

Heizung: Wärmepumpe

Warmwasserbereitung: –

Energieversorgung: Strom vorhanden

Starkstromanschluss (400V): Ja

Wasserquelle: Brunnen

Abwasserentsorgung: Städtisch

Belüftung: Ja

Zugang/Anfahrt: Ruhige Straße

Garage: Ja

Stellplätze in der Garage: 1

Internetanschluss: Ja

Kabel-TV-Anschluss: Ja

Alarmanlage: Ja

Türsprechanlage: Ja

Terrasse: Ja

Anzahl Terrassen: 1

Terrassenfläche: 12 m²

Garten: Ja

Infrastruktur in der Nähe:

- **Wald:** In der Nähe

- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Nähe

- **Krippe:** In der Nähe

- **Kindergarten:** In der Nähe

- **Grundschule:** In der Nähe

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In der Nähe

- **Apotheke:** In der Nähe

- **Gastronomie:** In der Nähe

- **Fitnessstudio:** In der Nähe

- **Bank:** In der Nähe

Zusätzliche Ausstattung:

- Voll ausbautes Dachgeschoss

- Offene Wohnküche

- Modernes Belüftungssystem

- Einbau eines Kamins möglich

- Sicherheitsalarmanlage
- Separater Garderobenbereich

Bemerkung:

Das Objekt wird im Entwicklerstandard angeboten, was dem Käufer individuelle Ausstattungsmöglichkeiten bietet. Die

moderne Doppelhaushälfte besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, energieeffiziente Wärmepumpe und ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Ideal für Familien, die urbanes Wohnen in naturnaher Umgebung suchen.

Eigenschaften der Immobilie

Garage Garten Garderobe Kamin Terrasse nahe der Grenze Gas

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.