



## Charmantes Haus mit großem Garten in ruhiger Wohnlage von Stettin-Dąbie

**236,000 € (1,000,000 PLN)**

Baujahr 1990 6 Zimmer ~210 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Charmantes Haus in Dąbie mit großem Garten – ideal zum Wohnen oder Vermieten**

Willkommen in diesem liebevoll gepflegten Haus im beliebten Stadtteil Dąbie. Die Immobilie bietet mit ca. 210 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen viel Raum für Wohnen, Arbeiten und Entspannung. Sie befindet sich in einem ausgezeichneten, sofort bezugsfertigen Zustand und überzeugt durch ihre ruhige Lage sowie die Nähe zu Grünflächen und der örtlichen Infrastruktur.

#### Details zur Immobilie:

- **Objekttyp:** Haus (Doppelhaushälfte)
- **Baujahr:** 1990

- **Verfügbar ab:** 01.08.2025
- **Lage:** Ebene Grundstücksfläche in Dąbie
- **Grundstück:** ca. 600 m<sup>2</sup>, quadratischer Zuschnitt
- **Wohnfläche:** ca. 184,09 m<sup>2</sup>
- **Gesamtfläche:** ca. 210 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Etagen:** 3 (inkl. Erdgeschoss)
- **Zimmeranzahl:** flexibel nutzbar
- **Badezimmer:** 3
- **Garage:** 2 Stellplätze im Haus

### Ausstattung:

- **Heizung:** Gaszentralheizung mit zwei Heizkreisen + Fernwärme
- **Warmwasser:** über Gas
- **Fenster:** Kunststofffenster, isolierverglast
- **Böden:** Parkett und Dielen
- **Dach:** Dachziegel
- **Sicherheitsmerkmale:** Gegensprechanlage, Videoüberwachung
- **Energieversorgung:** Strom, städtisches Wasser, Gasanschluss, städtische Kanalisation
- **Terrasse:** ca. 10 m<sup>2</sup> Fläche – perfekt für entspannte Abende
- **Garten:** gepflegt und eingefriedet mit gemischtem Zaun

### Lage und Umgebung:

Diese Immobilie liegt in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohnviertel mit hervorragender Infrastruktur:

- **Bildung & Betreuung:** Kindergarten, Grundschule und Krippe in unmittelbarer Nähe
- **Natur & Freizeit:** Fluss, See, Wald, Park und Spielplatz fußläufig erreichbar
- **Sport & Gesundheit:** Fitnessclub, Schwimmbad, Apotheke, Krankenhaus in der Umgebung
- **Einkaufen & Gastronomie:** Supermarkt, Restaurants und Cafés in der Nachbarschaft

- **Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel, Bahnhof und Marina leicht erreichbar
- **Sonstiges:** Polizeistation, Bankfiliale in der Nähe

Die bewohnte Einheit liegt in einer gepflegten und aktiven Wohnstruktur – perfekt sowohl für die Eigennutzung als auch für langfristige Vermietung. Sie profitieren von einem harmonisch gewachsenen Wohnumfeld, das städtisches Leben und naturnahe Atmosphäre optimal verbindet.

### Preisangabe:

- **Richtwert für vergleichbare Wohnungen in dieser Lage und Ausstattung:** ca. €329.000 (PLN 1.400.000)

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie – sei es als neues Zuhause oder als renditestarke Kapitalanlage. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Details

### Eigenschaften

- **Objekttyp:** Haus (Haushälfte)
- **Verfügbar ab:** 01.08.2025
- **Stadtteil/Siedlung:** Dąbie
- **Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände
- **Gesamtfläche:** 210,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 600,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Quadratisch
- **Wohnfläche:** 184,09 m<sup>2</sup>
- **Eigentumsform des Grundstücks:** Eigentum
- **Anteil am Grundstück:** 1
- **Baujahr:** 1990
- **Standard:** Sehr gut
- **Gebäudezustand:** Sehr gut
- **Bauweise:** Ziegel
- **Anzahl der Badezimmer:** 3
- **Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):** 3
- **Warmwasserbereitung:** Gastherme mit zwei Heizkreisen
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Fernwärme
- **Stromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja
- **Abwasser:** Städtisch
- **Wasserversorgung:** Städtisch
- **Videoüberwachung:** Ja
- **Gegensprechanlage:** Ja
- **Fenstertyp:** Kunststofffenster

- **Dacheindeckung:** Dachziegel
- **Bodenbeläge:** Paneel, Holzdielen
- **Zaunart:** Gemischt
- **Garage:** Ja
- **Garagentyp:** Im Gebäude
- **Anzahl der Garagenplätze:** 2
- **Terrassenfläche:** 10 m<sup>2</sup>

### Umgebung

- **Schwimmbad:** in der Nähe
- **Park:** in der Nähe
- **Wald:** in der Nähe
- **Fluss:** in der Nähe
- **See:** in der Nähe
- **Einkaufsmöglichkeit:** in der Nähe

- **Krippe:** in der Nähe
- **Kindergarten:** in der Nähe
- **Grundschule:** in der Nähe
- **Bahnhof (PKP):** in der Nähe
- **Yachthafen:** in der Nähe
- **Öffentlicher Nahverkehr:** in der Nähe
- **Polizeistation:** in der Nähe
- **Apotheke:** in der Nähe
- **Gastronomie:** in der Nähe
- **Fitnessclub:** in der Nähe
- **Krankenhaus:** in der Nähe
- **Bank:** in der Nähe
- **Spielplatz:** in der Nähe

### Eigenschaften der Immobilie

Gas Garage

## 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.