



## Neubau-Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Wohnlage von Oberende

**283,000 € (1,200,000 PLN)**

Baujahr 2025   5 Zimmer   ~128 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Modernes Doppelhaus mit großzügigem Garten in ruhiger Lage

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses moderne, komfortable Doppelhaus entsteht im Jahr 2025 in einem charmanten Wohnviertel mit viel Grün und guter Erreichbarkeit. Die Immobilie befindet sich auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück mit einer Fläche von 400 m<sup>2</sup> und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie durch eine hochwertige Ausführung im attraktiven Rohbauzustand („Standard deweloperski“).

#### Fakten im Überblick:

- **Hausart:** Doppelhaushälfte

- **Wohnfläche:** 128 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** 400 m<sup>2</sup>
- **Etagenanzahl:** 1 (inkl. Erdgeschoss)
- **Baujahr:** 2025
- **Zimmer:** Großzügige Räume mit Flächen von ca. 40 m<sup>2</sup>, 17 m<sup>2</sup>, 15,28 m<sup>2</sup>, 10,23 m<sup>2</sup> und 9,85 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 1 Bad (7,54 m<sup>2</sup>) mit Fenster & Handtuchheizkörper, 1 separates WC (1,76 m<sup>2</sup>)
- **Küche:** Offene Küche mit Wohnbereich
- **Dach:** Nutzbares, wärmegeprägtes Dachgeschoss mit 20 cm Dämmung, Dach mit grauer Keramikdachziegel
- **Boden:** Betonboden zur individuellen Gestaltung
- **Außenwände:** 25 cm Ziegel + 15 cm Dämmung + Putz
- **Verglasung:** Moderne Kunststofffenster, dreifach verglast, große Terrassentüren
- **Innenwand zwischen Einheiten:** 24 cm stark, Schalldämmklasse 20
- **Heizung:** Hocheffizienter Zwei-Kreislauf-Gasbrennwertkessel (THELIA CONDENS)
- **Installation:** Strom, Starkstrom (400V), Wasser, Abwasser, Internet, Kabelfernsehen, Alarmanlage, Gegensprechanlage
- **Kamin:** Anschluss vorbereitet
- **Dachrinnen und Fallrohre:** Inklusive
- **Schornstein-Verkleidungen:** Inklusive
- **Hauseingangstür:** Hochwertige Tür von PANTOR, 72 mm

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss

- Großzügiger Wohnbereich mit Küchenanschluss – ca. 40 m<sup>2</sup>
- Zimmer – 9,85 m<sup>2</sup>
- Technik-/Wirtschaftsraum – 4,62 m<sup>2</sup>
- Abstellraum – 1,61 m<sup>2</sup>
- Separates WC – 1,76 m<sup>2</sup>
- Windfang/Diele – 4,27 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss** (ohne Dachschrägen)

- Schlafzimmer 1 – 17 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2 – 15,28 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 3 – 10,23 m<sup>2</sup>
- Badezimmer – 7,54 m<sup>2</sup>
- Ankleidezimmer – 4,46 m<sup>2</sup>
- Flur – 6,57 m<sup>2</sup>

### **Grundstück & Umgebung:**

- Zwei private Stellplätze direkt am Haus
- Gepflegter Garten mit schönem Abstand zu den Nachbarhäusern
- Systemzaun (außer Front) installiert
- Helle Lage mit viel Tageslicht
- Ruhige Nebenstraße

### **Lage:**

Die Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung in der Nähe von

- Wäldern und Erholungsflächen
- Einkaufsmöglichkeiten
- Grundschule und Kindergarten
- Apotheke, Fitnessstudio und Klinik
- Stadtbus-Haltestelle

### **Preisgestaltung:**

- Gesamtpreis auf Anfrage
- Projekt im Rohbauzustand – ideal zur individuellen Gestaltung
- Grundstück inklusive
- Käufer zahlt keine Grundsteuer bei Kauf

Ein perfekter Ort zum Wohlfühlen – modern, geräumig und mit idealer Infrastruktur für Menschen, die ein Zuhause in angenehmer Nachbarschaft suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

## Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 2025

**Gesamtfläche:** 128,00 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** 128,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 400,00 m<sup>2</sup>

**Grundstücksform:** Rechteck

**Breite des Grundstücks:** 11,00 m

**Länge des Grundstücks:** 31,00 m

**Lage des Grundstücks:** Flaches Gelände

**Ausbaustandard:** Rohbau

(entwicklerstandard)

**Bauweise:** Ziegel

**Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss):**

1

**Dachform:** Satteldach mit

Keramikdachziegeln

**Bodenart:** Beton

**Fenstertyp:** Kunststofffenster

**Dachboden:** Ausgebaut

**Garage:** Ja

**Garten:** Ja

**Garderobe:** Ja

**Kamin:** Ja

**Räume:**

- Wohnzimmer mit Küchenbereich: 40 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 17 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 15,28 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10,23 m<sup>2</sup>
- Büro: 9,85 m<sup>2</sup>

- Badezimmer: 7,54 m<sup>2</sup>

- WC: 1,76 m<sup>2</sup>

**Küche:** Offene Küche

**Badezimmerausstattung:**

Handtuchheizkörper, Fenster

**Anschlüsse & Technik:**

- Elektrizität: Ja (inkl. 400 V Anschluss)
- Gas: Ja
- Heizungsart: Gas-Zentralheizung (2-Kreis-Therme)
- Warmwasser: Gas
- Kanalisation: Öffentlich
- Wasserquelle: Öffentlich
- Internetanschluss: Ja
- Kabelfernsehen: Ja
- Alarmanlage: Ja
- Gegensprechanlage: Ja

**Zufahrtsstraße:** Ruhige Seitenstraße

**Einfriedung:** Maschendrahtzaun

**Lage:**

In der Nähe befinden sich:

- Wald
- Geschäft
- Kindergarten
- Grundschule
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Apotheke
- Fitnessstudio

- Krankenhaus
- Bank

**Preis inklusive Ausstattung:**

- Badezimmersausstattung (z. B. Handtuchheizkörper, Fenster)
- Vollständige Medienanschlüsse

**Gesamtkosten für den Kauf in Euro  
(inkl. Steuern):**

Keine weiteren Steuerangaben oder Abgaben erforderlich.

Alle Preise brutto, z. B.:

- Beispielkosten: €500 (PLN 2.140)

(Hinweis: Nur falls solche Angaben im Text vorhanden wären)

**Eigenschaften der Immobilie**

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Kamin

## 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.



**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.