



## Familienfreundliches Reihenendhaus in Stettin-Dąbie nahe See mit Garten und Garage

**271,000 € (1,150,000 PLN)**

Baujahr 1984 4 Zimmer ~215 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

**Familienfreundliches Reihenendhaus in Szczecin-Dąbie – mit Garten, Garage und Nähe zum See**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Reihenendhaus mit einer Wohnfläche von 107,90 m<sup>2</sup> (Gesamtfläche: 215,30 m<sup>2</sup>) befindet sich im grünen Stadtteil Dąbie in Szczecin, nur 600 m vom idyllischen Jezioro Dąbie entfernt. Die ruhige Lage kombiniert Naturnähe mit hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum.

In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sowie einen Bahnhof – ideal für Familien und Berufspendler.

### Raumaufteilung

- **Heller, großzügiger Wohnbereich** – perfekt zum Entspannen mit der Familie
- **Separate, tageslichtdurchflutete Küche** mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten
- **Gepflegter Garten** – ideal für Kinder oder gesellige Abende im Freien
- **Terrasse** zum Sonnen und Erholen
- **Zwei gemütliche Schlafzimmer** – perfekte Rückzugsorte zum Wohlfühlen
- **Badezimmer mit Fenster**, ausgestattet mit **Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC**
- **Separates Gäste-WC** im Erdgeschoss
- **Einladender Eingangsbereich mit Windfang**
- **Geräumiger Flur** mit Zugang zu allen Zimmern
- **Nützlicher Hauswirtschaftsraum** inkl. **Wasch- und Trockenbereich**
- **Lagerraum und Abstellmöglichkeiten im Keller**

### Ausstattung und Technik

- Baujahr: **1984**, gute Bausubstanz mit solider Ziegelbauweise
- Heizung und Warmwasser: **Gas-Zentralheizung (2-Kreislauf)**
- Fenster: **Kunststofffenster**
- Dach: **Betondachziegel**
- Fußböden: **Dielen und Terrakottafliesen**
- **Stromanschluss mit 400V (Drehstrom)**
- **Stadtwasser und städtische Kanalisation**
- **Internetanschluss vorhanden**
- Vollunterkellert mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten

### Küche und Geräte

- **Vollausgestattete Küche** mit Fenster
- **Kühlschrank, Backofen, Mikrowelle und Geschirrspüler** inklusive

### Außenbereich und Garage

- **Metallzaun** um das Grundstück (434 m<sup>2</sup>, rechteckig, ebenes Gelände)
- **Unterirdischer Garagenstellplatz** für ein Fahrzeug

### Verfügbarkeit

Das Haus ist **ab dem 30.07.2025** bezugsfrei – planen Sie jetzt in Ruhe Ihren Umzug!

### Lage & Umgebung

Dąbie ist ein beliebter Stadtteil nahe der Natur, mit hohem Freizeitwert durch die Nähe zum See und gleichzeitig guter Infrastruktur. Ob Spaziergänge am Wasser, sportliche Aktivitäten im Grünen oder kurze Wege ins Zentrum – hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität.

### Nebenkosten

Es fallen keine zusätzlichen Steuern oder Gebühren an – alle genannten Beträge sind Bruttoangaben.

Erleben Sie Wohnen in ruhiger Lage mit hohem Komfort und ausreichend Platz für die ganze Familie. Entdecken Sie diese attraktive Immobilie bei einem Besichtigungstermin vor Ort!

## Details

### Eckdaten

- **Immobilienart:** Haus (Reihenendhaus)
- **Bezirk:** Dąbie
- **Verfügbarkeit ab:** 30.07.2025
- **Grundstücksfläche:** 434,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksform:** Rechteckig
- **Lage des Grundstücks:** Ebenes Gelände
- **Baujahr:** 1984
- **Gesamtfläche:** 215,30 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche:** 107,90 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Etagen (inkl. EG):** 1
- **Keller:** Ja (unterkellert)

- **Dachausbau:** Ausgebaut

### Zustand & Ausstattung

- **Bauweise:** Ziegel
- **Gebäudestandard:** Gut
- **Gebäudezustand:** Gut
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Dachdeckung:** Betondachziegel
- **Fußböden:** Dielen, Terrakotta
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung
- **Warmwasser:** Gastherme (zwei Heizkreise)
- **Kanalisation:** Öffentlich
- **Wasserversorgung:** Stadtwasser

- **Elektrizität:** Ja (400V Starkstrom vorhanden)
- **Gasanschluss:** Ja
- **Lüftung:** Ja
- **Internet:** Ja

### Räume

- **Küche:** Mit Fenster
- **Badezimmer:** 1
- **Separates WC:** 1
- **Badezimmerausstattung:** Badewanne, Waschbecken, Fenster, Dusche, WC

### Küche & Geräte

- **Kühlschrank:** Ja

- **Backofen:** Ja
- **Mikrowelle:** Ja
- **Geschirrspüler:** Ja

### Außenbereich

- **Terrasse:** Ja (1 Terrasse)
- **Garten:** Ja
- **Einfriedung:** Metallzaun

### Garage

- **Garage:** Ja (unterirdisch)
- **Anzahl Stellplätze:** 1

### Preis

- **Frühere Preisangabe:** €222.478 (PLN 950.000)

## Eigenschaften der Immobilie

Keller Gas Garage Garten 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.

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.



**Lukasz Szulborski**

+49 172 971 53 41