



## **Modernes Familienhaus in Oberende: Neubau-Reihenhaus mit Garten in ruhiger Lage**

**251,000 € (1,070,000 PLN)**

Baujahr 2024   5 Zimmer   ~122 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Komfortables Familienhaus in ruhiger Lage von Bezrzecze**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses moderne Reihenhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Bezrzecze bei Szczecin und verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Stadt – das Zentrum Szczecins erreichen Sie in nur ca. 15 Minuten.

#### **Das Haus im Überblick**

- **Wohnfläche:** ca. 122 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 192 m<sup>2</sup>

- **Baujahr:** 2024
- **Bezugsfertig ab:** 01.09.2025
- **Hausart:** Reihenhaus
- **Zustand & Standard:** Neubau-Standard (Entwicklerzustand)
- **Bauweise:** Massive Bauweise mit Porenbeton
- **Dach:** Hochwertige Keramikdachziegel
- **Fenster:** Kunststofffenster

Dieses durchdacht geplante Haus wurde mit viel Liebe zum Detail entworfen. Helle Räume und eine familienfreundliche Raumaufteilung schaffen ein einladendes und geborgenes Wohnklima. Die Kombination aus offenen Wohnbereichen und privaten Rückzugsorten bietet sowohl gemeinsames Erleben als auch individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- Gemütlicher **Wohnbereich** mit Zugang zum Garten
- Offene **Küche** (Küchenanschlüsse vorhanden)
- 1 **Badezimmer** und zusätzliches **separates WC**
- **Schlafzimmer** mit Möglichkeit zur Schaffung individueller Zimmer
- **Garderobe** und ausreichende Abstellflächen
- **Terrasse** mit privatem Garten – ideal zum Entspannen oder für morgendlichen Kaffee
- **Garage** für ein Fahrzeug

Moderne technische Ausstattung sorgt für besten Wohnkomfort:

- **Stadtwasser- und Abwasseranschluss**
- **Fernwärme** für effiziente und kostengünstige Beheizung
- Anschluss für **Telefon, Internet, Kabel-TV**
- **Klimaanlage** und **Alarmanlage** bereits vorhanden

### Ihre Vorteile auf einen Blick

#### Mehr Raum für Ihre Familie

Offener Wohnbereich, sonnige Terrasse und privater Garten bieten Platz für gemeinsame Stunden und Erholung.

#### Höchste Bauqualität

Langlebige Materialien, durchdachte Dämmung und moderne Technik – Ihr Zuhause ist nachhaltig und komfortabel.

#### Ruhige Lage mit guter Anbindung

In der Nähe der Natur und dennoch urban angebunden – ideal für den Alltag und das Familienleben.

#### Sofort einziehen und wohlfühlen

Der Neubau befindet sich im Entwicklerstandard – perfekt für individuelle Gestaltung und sofortigen Bezug ohne große Renovierungsarbeiten.

#### Ein echtes Zuhause

Helle, freundliche Räume mit viel Potenzial für persönliche Einrichtungsideen – hier finden Sie Geborgenheit und Lebensfreude.

Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen!

Nebenkosten belaufen sich auf ca. €500 (PLN 2.000).

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen.

## Details

**Reihenhaus mit moderner Ausstattung  
in attraktiver Lage – Bezugsfrei ab  
01.09.2025**

Zum Verkauf steht ein neues Reihenhaus mit einer Gesamtfläche von 122,00 m<sup>2</sup> auf

einem rechteckigen Grundstück von 192,00 m<sup>2</sup>. Das Haus befindet sich in der Entwicklungsausbaustufe und wurde im Jahr 2024 erbaut. Die Nutzfläche beträgt ebenfalls 122,00 m<sup>2</sup>.

**Ausstattung und Raumaufteilung:** -

Bauweise: Reihenhaus - Standard:  
Entwicklungszustand - Wandmaterial:  
Blockstein - Fenster: Kunststoff -  
Dachdeckung: Keramik-Dachziegel -  
Küche: Offene Küche (Küchenzeile) -  
Badezimmer: 1 - WC: 1 - Garderobe  
vorhanden - Terrasse: Ja (1 Terrasse) -  
Garten: Ja

**Technische Ausstattung:** - Warmwasser:

aus dem städtischen Versorgungsnetz -  
Heizung: Fernwärme aus dem städtischen  
Netz - Klimaanlage: Ja - Telefonanschluss:

Ja - Stromversorgung: Ja - Abwasser:  
öffentliche Kanalsystem -  
Wasserversorgung: städtisch -  
Internetanschluss: Ja - Kabelfernsehen:  
Ja - Alarmsystem: Ja

**Garage und Stellplatz:** - Garage: Ja -

Anzahl der Garagenplätze: 1

**Verfügbarkeit:**

Das Haus ist verfügbar ab dem  
01.09.2025.

**Preisübersicht:**

Gesamtpreis: auf Anfrage  
Alle Preisangaben brutto.

## Eigenschaften der Immobilie

Klimaanlage   Garage   Garten   Garderobe   Terrasse

## 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.