



## **Exklusives Einfamilienhaus in Oberende mit großem Garten und modernem Wohnkomfort**

**706,000 € (2,990,000 PLN)**

Baujahr 2008   6 Zimmer   ~259 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

**Exklusives Einfamilienhaus in Szczecin-Bezrzecze – Natur, Komfort und modernes Wohnen vereint**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem eleganten und funktionalen Domizil in einer der begehrtesten Lagen von Szczecin: Bezrzecze. Dieses freistehende Haus mit einer Nutzfläche von ca. 259 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem großzügigen, rechteckigen Grundstück von 2.000 m<sup>2</sup> – eingebettet in gepflegtes Grün und mit herrlicher Aussicht ins Grüne.

### Highlights dieses Anwesens

- **Wohnfläche:** ca. 259 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen – durchdacht geplant und hochwertig ausgestattet
- **Grundstück:** 2.000 m<sup>2</sup> am Hang – perfekt für individuelle Gestaltung und Ruhe inmitten der Natur
- **6 vielseitige Räume:** großzügiger Wohnbereich mit Galerie, ideal für Familie, Homeoffice oder Hobbys
- **2 moderne Badezimmer:** inklusive eines Badezimmers mit Vorbereitung für eine Sauna – Wellness zu Hause
- **Zusätzliches Gäste-WC**
- **Zweifachgarage:** viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Werkstatt

### Komfort trifft auf Technik

- **Bauweise:** Massivhaus aus hochwertigem Klinker mit Wärmedämmung aus Mineralwolle und Keramikdachziegeln
- **Heizung & Energie:**
  - Fußbodenheizung im Erdgeschoss
  - Gaszentralheizung mit solarer Unterstützung und extra Warmwasserspeicher
  - Kamin mit Wärmeverteilung – gemütliche Abende garantiert
- **Lüftung:** Effizientes Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung auf beiden Ebenen
- **Fenster & Licht:** Neue, zweifachverglaste Holzfenster – viel Tageslicht für ein warmes Wohngefühl

### Ausstattung & Sicherheit

- **Smartes Zuhause:** 3-Zonen-Alarmanlage, Außenkameras, Videogegensprechanlage
- **Zentralstaubsauger:** komfortable Reinigung im ganzen Haus
- **Technische Infrastruktur:** Strom (auch 400 V), Gas, städtisches Wasser, Kanalisation, Telefon, Internet, Kabel-TV

### Outdoor-Paradies

- **Großer Garten:** gepflegt mit Obstbäumen, Himbeersträuchern und separater Grillstelle – Ihre private Oase
- **Neuer Außenterrassenbereich:** ideal für Frühstück im Freien oder entspannte Abende
- **Freizeit- oder Gästehaus mit Stromanschluss:** perfekt für Hobbys, Atelier oder gesellige Runden
- **Wintergarten möglich:** Fundament bereits vorbereitet – erweitern Sie Ihre Wohnfläche ins Grüne
- **Regenwassersammelsystem:** ökologisch sinnvoll und nachhaltig
- **Hochwertige Details im Innenraum:** Eichenholztreppe, handgeschmiedete Metallgeländer – echte Hingucker

### Ihr neues Lebensgefühl in Szczecin

Genießen Sie sonnige Morgen auf der Terrasse, ruhige Nachmittage im Garten und wohlige Winterabende am Kamin. Die Lage in Bezrecze bietet Ihnen nicht nur Natur direkt vor der Tür, sondern auch beste Infrastruktur – Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Immobilie, die selten auf den Markt kommt – bezugsfertig, gepflegt und mit viel Liebe zum Detail ausgestattet. Ideal für alle, die stilvoll und gleichzeitig naturnah leben möchten.

**Off-Market-Angebot – vereinbaren Sie gerne eine Besichtigung.**

## Details

### **Freistehendes Einfamilienhaus in idealem Zustand mit großem Garten**

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2008 in exzellentem Zustand, gelegen auf einem

Hanggrundstück mit rechteckiger Form und einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von 259 m<sup>2</sup> und ist ideal für Familien, die Komfort, Ruhe und Nähe zur Natur suchen.

### **Grundlegende Informationen:** -

Gesamtfläche: 259,00 m²

- Grundstücksfläche: 2.000,00 m²
- Haustyp: Einfamilienhaus (freistehend)
- Baujahr: 2008
- Standard: idealer Zustand
- Wandmaterial: Ziegel
- Dach: Keramikziegel
- Fenster: neue Holzfenster
- Fußböden: Terrakottafliesen und Holzdielen
- Anzahl Stockwerke (inkl. Erdgeschoss): 1

### **Innenausstattung:** - Küche mit

Durchreiche

- 2 Badezimmer ausgestattet mit Fenster, Handtuchheizkörper, Badewanne, Dusche und Bidet
- 1 separates WC
- 2 Balkone
- 1 Terrasse
- Kamin
- Ankleidezimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Ausstattung: Kühlschrank, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle

### **Technik & Medien:** - Heizung: Gas-

- Zentralheizung, Fußbodenheizung, Kamin
- Warmwasser: gasbetriebener Doppelkreislauf-Heizkessel
- Elektrizität: vorhanden (400V Starkstrom)

- Telefonanschluss: vorhanden
- Internet: vorhanden
- Kabelfernsehen: vorhanden
- Wasserversorgung: städtisch
- Abwasser: städtisches Kanalsystem
- Lüftungssystem: vorhanden
- Gasanschluss: vorhanden

### **Sicherheit:** - Alarmanlage

- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

### **Außenbereich:** - Gemischte Umzäunung

- Doppelgarage
- Garten

### **Lage – alles in der Nähe:** - Schwimmbad

- Wald
- Spielplatz
- Grundschule
- Kindergarten
- Lebensmittelladen
- Apotheke
- Restaurant
- Fitnessstudio
- Öffentliche Verkehrsmittel

Dieses hochwertig ausgestattete Haus bietet großzügige Innen- und Außenflächen, moderne technische Lösungen und eine ruhige, grüne Umgebung – perfekt für Menschen, die naturnahes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

## Eigenschaften der Immobilie

Gas   Garage   Garten   Garderobe   Kamin   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.



**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.