



## **Stettin: Gepflegte Doppelhaushälfte mit 3 Garagen in ruhiger Lage von Dąbie**

**270,000 € (1,150,000 PLN)**

Baujahr 1975   6 Zimmer   ~109 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung**

#### **Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage im Herzen von Dąbie**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Doppelhaus aus dem Jahr 1975 befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil Dąbie. Die Immobilie überzeugt durch ihren exzellenten Zustand und ist sofort bezugsfertig. Eine perfekte Gelegenheit für alle, die ein komfortables und sicheres Zuhause mit viel Potenzial suchen.

#### **Highlights der Immobilie**

- **Wohnfläche:** 108,93 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 386,00 m<sup>2</sup>

- **Hausart:** Doppelhaushälfte
- **Gebäudezustand:** Sehr guter Zustand
- **Bauweise:** Massivbau (Ziegel)
- **Etagen:** Erdgeschoss plus ein Obergeschoss
- **Voll unterkellert**
- **Baujahr:** 1975

Das Haus wird vollständig ausgestattet verkauft – Sie können sofort einziehen und sich wie zu Hause fühlen. Die umfangreiche Baudokumentation liegt vor und zahlreiche Details sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit im Alltag.

### Raumaufteilung

Das Haus bietet eine funktionale Raumaufteilung, ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Es verfügt über insgesamt **zwei Badezimmer**, die modernisiert und gepflegt sind.

### Außenbereich und Garagen

Zur Immobilie gehören **drei massive Garagen**, die aktuell vielseitig genutzt werden können. Zwei von ihnen bieten sogar die Möglichkeit, den bestehenden **Terrassenbereich** zu erweitern – ideal für entspannte Sommerabende im Freien oder zusätzliche Wohnfläche.

### Ausstattung & Zustand

Dank regelmäßiger Pflege und liebevoller Instandhaltung befindet sich das Haus in einem idealen Zustand – bezugsfertig ohne zusätzliche Investitionen!

### Zusatzinformationen

- Modernes, gepflegtes Zuhause in ruhiger Lage
- Großzügiger Grundriss mit Entwicklungspotenzial
- Drei Garagen mit Ausbauoption
- Voll unterkellert – ideal als Stauraum oder Hobbybereich

Ein Objekt, das sich durch seine Qualität und Lage deutlich von anderen abhebt – erleben Sie den Unterschied selbst!

Machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen Zuhause!

### Details

**Immobilienart:** Doppelhaushälfte  
**Stadtteil:** Dąbie  
**Gesamtnutzfläche:** 108,93 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 386,00 m<sup>2</sup>  
**Wohnfläche:** 108,93 m<sup>2</sup>  
**Baujahr:** 1975  
**Zustand:** Ideal

**Bauzustand:** Sehr gut  
**Bauweise:** Ziegel  
**Anzahl der Badezimmer:** 2  
**Etagenanzahl (inklusive Erdgeschoss):**  
1  
**Keller:** Ja  
**Garage:** Ja  
**Anzahl der Garagenplätze:** 3

### Eigenschaften der Immobilie

Keller   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.



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.