



## Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten in naturnaher Lage von Kościno

**397,000 € (1,680,000 PLN)**

Baujahr 2007   7 Zimmer   ~251 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Freistehendes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten in ruhiger Lage bei Szczecin

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses großzügige und hochwertig ausgestattete freistehende Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von 250,9 m<sup>2</sup> (inkl. Garage) befindet sich auf einem schönen, rechteckigen Grundstück von 714 m<sup>2</sup>. Gelegen in einer ruhigen und grünen Wohngegend in der beliebten Ortschaft Kościno, Gemeinde Dobra – ideal für alle, die Naturverbundenheit mit Stadtnähe verbinden möchten.

#### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 251 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen

- **Grundstück:** 714 m<sup>2</sup> – gepflegt und liebevoll angelegt
- **Baujahr:** 2007, mit Ausbau des Obergeschosses 2018
- **Zimmergrößen:** 32 m<sup>2</sup> + 16 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> + 19 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> + 23 m<sup>2</sup>
- **Bäder:** 3 moderne Badezimmer
- **Garage:** 1 Stellplatz im Haus integriert

## Ausstattung und Komfort:

Dieses Zuhause wurde mit Blick für Details sowie moderne Funktionalität errichtet. Die großzügige Raumaufteilung bietet viel Platz für Familien und individuelle Gestaltung. Die offene Küche mit Durchreiche schafft ein angenehmes Wohngefühl und verbindet Kochen mit Geselligkeit.

Das Haus ist hochwertig gebaut und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Zentralheizung mit Zweikreissystem sowie einer angenehmen **Fußbodenheizung**. Die Energieversorgung umfasst Gas, Strom, städtische Wasserversorgung sowie Kanalanschluss.

Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen: - **Alarmanlage, Videoüberwachung und Gegensprechanlage** - **Fenster mit Kunststoffrahmen** - **Fußböden mit pflegeleichten Paneelen** - **Dachdeckung mit langlebigen Keramikziegeln**

## Außenbereich – pure Entspannung

Der liebevoll angelegte Garten mit Zierpflanzen und Obstbäumen lädt zu erholsamen Momenten im Freien ein. Zusätzlich steht ein separates Wirtschaftsgebäude bereit, das aktuell als Werkstatt genutzt wird – ideal für Heimwerker oder als Lagerfläche.

## Lage – grün, ruhig, gut angebunden

Kościno ist eine charmante Wohngegend im Grünen, die eine familiäre Atmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur verbindet. In unmittelbarer Nähe befinden sich: - **Wälder und Erholungsgebiete** - **Schulen und Kindergärten** - **Einkaufsmöglichkeiten** - **Gute Anbindung an die Innenstadt von Szczecin**

Der ideale Ort für Menschen, die nach einem ruhigen Rückzugsort bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der Stadt suchen.

## Weitere Informationen

Die Immobilie bietet erstklassige Wohnqualität in einer naturnahen Umgebung und erfüllt hohe Ansprüche an Komfort, Stil und Funktionalität. Sie ist einzugsbereit und bedarf keiner weiteren Investitionen.

**Nebengebäude / Werkstatt:** inklusive

**Nutzfläche gesamt:** 250,9 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** 714 m<sup>2</sup>

**Gas, Wasser, Strom und Abwasseranschluss vorhanden**

### Einblick in die Betriebskosten:

Beispiel monatlicher Gasverbrauch: €152 (PLN 650)

Ein Traumhaus für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen, Komfort und eine naturnahe Lage schätzen.

## Details

### Einfamilienhaus in sehr gutem Zustand in ruhiger Lage

#### Allgemeine Informationen: -

Immobilientyp: Einfamilienhaus

- Baujahr: 2007

- Gesamtfläche: 251,00 m<sup>2</sup>

- Wohnfläche: 250,90 m<sup>2</sup>

- Grundstücksfläche: 714,00 m<sup>2</sup>

- Grundstücksform: Rechteck

- Lage des Grundstücks: Ebenes Terrain

- Anzahl der Etagen (inkl. Erdgeschoss): 2

#### Raumaufteilung:

- Zimmergrößen: 32 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 19 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup>

- Bäder: 3

- Küche: Durchreiche/Offene Verbindung zum Wohnraum

#### Bauweise und Ausstattung:

- Wandmaterial: Betonblöcke

- Fenster: Kunststofffenster

- Dach: Keramikdachziegel

- Fußbodenbelag: Paneele

- Heizung: Gas-Zentralheizung und Fußbodenheizung

- Warmwasser: Gastherme (2-Kreislauf)

#### Technische Infrastruktur:

- Strom: vorhanden

- Gasanschluss: vorhanden

- Wasser: öffentliches Netz

- Abwasser: öffentliche Kanalisation

## Sicherheitsmerkmale:

- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Gegensprechanlage

## Außenbereich:

- Zaun: gemischte Bauweise
- Dachdeckung: Keramikziegel
- Garage: vorhanden (1 Stellplatz)

- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

## Sonstiges:

- Monatliche Kosten für Gasheizung: ca. €94 (PLN 400)
- Monatliche Kosten für Strom: ca. €35 (PLN 150)
- Monatliche Kosten für Wasser und Abwasser: ca. €21 (PLN 90)

## Lage und Umgebung:

- Nah an Wald, Geschäft, Grundschule

## Eigenschaften der Immobilie

Gas    Garage    Garten

## Kościno

Kościno befindet sich im 10-km-Streifen zum Grenzübergang in Kołbaskowo. Der dörfliche Charakter und die Nähe zu Autobahnanschlüssen sprechen Familien und Pendler gleichermaßen an.

## 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.