



Stettin: Neuwertige Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in ruhiger Lage

347,000 € (1,469,990 PLN)

Baujahr 2021 6 Zimmer ~145 m²

Beschreibung

Stilvoller Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten – Bezugsfertig & in Top-Zustand

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – eine außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Lage in Górk Ustowskie, Stadtteil Pomorzany. Diese ruhige und familienfreundliche Wohngegend liegt am Straßenende, sodass Sie hier kaum Verkehr erwarten dürfen. Genießen Sie absolute Privatsphäre und einen wunderschönen Blick ins Grüne!

Lage & Anbindung

Dank der gut ausgebauten Dammstraße erreichen Sie das Zentrum von Szczecin in nur 5 Minuten ganz ohne Stau. Der Anschluss an die Umgehungsstraße und die Autobahn ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler und Vielreisende.

Eckdaten

- **Haustyp:** Doppelhaushälfte
- **Baujahr:** 2021 (Innenausbau abgeschlossen in 2022)
- **Wohn-/Nutzfläche:** 145,49 m²
- **Grundstücksgröße:** 300 m² (rechteckige Form)
- **Etagenanzahl:** 3
- **Bauweise:** Betonblock
- **Dachdeckung:** Dachziegel
- **Besitzform Grundstück:** Eigentum
- **Zustand:** Ideal, bezugsfertig
- **Garagenstellplatz:** 1 (integriert im Haus)

Raumaufteilung & Ausstattung

Dieses Haus bietet außergewöhnlich viel Raum für Ihre Familie:

- **5 Schlafzimmer + großzügiger Wohnbereich**
- **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne und Dusche
- **Separates WC**
- **Helle Küche** mit Durchreiche und Ausblick in den Garten
- **2 Balkone und 1 Terrasse**
- **Einladender Garten**, ideal zum Entspannen oder zum sommerlichen Grillen – erhöhte Lage mit freiem Blick, kaum Kontakt zu Nachbarn

Komfort & Sicherheit

- **Ganzflächige Fußbodenheizung** mit Gas
- **Anschlüsse für Strom, Wasser und Internet (Glasfaser am Grundstückstor + zusätzlicher Antennenanschluss)**

- **Eigene Vereinbarung zur Müllentsorgung & Wasseranschluss für Gartenbewässerung**
- **Sicherheitsausstattung:** Kameraüberwachung, Alarmanlage und einbruchhemmende Rollläden
- **Starkstromanschluss (400V)**

Besonders praktisch:

Das Haus befindet sich in einem einwandfreien Zustand und ist sofort bezugsbereit – ohne Renovierungsarbeiten oder zusätzliche Kosten. Ideal für alle, die ohne Verzögerung und mit maximalem Komfort einziehen möchten.

Zögern Sie nicht – diese Immobilie vereint ruhige Lage, moderne Ausstattung und ein hohes Maß an Lebensqualität. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich begeistern!

Nebenkosten:

- Internetanschluss (Glasfaser) verfügbar
- Einrichtung für Gartenbewässerung vorhanden
- Müllabfuhr ist organisiert
- Keine weiteren Angaben zu monatlichen Betriebskosten oder Abgaben

Ein echtes Zuhause zum Wohlfühlen – perfekt für Familien oder alle, die großzügiges Wohnen und naturnahe Lage schätzen.

Details

Reihenhaus in Pomorzany – Idealer Zustand, Baujahr 2021

Dieses moderne, dreistöckige Reihenhaus (Baujahr 2021) bietet eine Wohnfläche von 145,49 m² auf einem rechteckigen Grundstück von 300,00 m². Es befindet sich im beliebten Stadtteil Pomorzany und

überzeugt durch seinen idealen Zustand – innen wie außen.

Grundlegende Informationen:

- **Objektyp:** Reihenhaus (Doppelhaushälfte)
- **Wohnfläche:** 145,49 m²
- **Grundstücksfläche:** 300,00 m²
- **Grundstücksform:** Rechteck

- **Eigentumsform des Grundstücks:**
Eigentum
- **Etagen (inklusive Erdgeschoss):** 3

- **400V Starkstromanschluss:** Ja
- **Gasanschluss:** Ja

Gebäudeeigenschaften:

- **Baujahr:** 2021
- **Bauweise:** Betonblock
- **Dachdeckung:** Dachziegel
- **Zustand:** Ideal
- **Garage:** Ja (1 Stellplatz)
- **Terrasse:** Ja (1)
- **Balkone:** 2
- **Garten:** Ja
- **Überwachungssystem:** Ja

Innenausstattung:

- **Küche:** Durchreiche
- **Badezimmeranzahl:** 1
- **Separates WC:** 1
- **Badezimmerausstattung:**
 - Fenster
 - Waschbecken
 - WC
 - Handtuchheizkörper
 - Dusche
 - Badewanne

Anschlüsse und Technik:

- **Stromversorgung:** Ja

Dieses Objekt bietet alle Annehmlichkeiten für komfortables Wohnen und ist sofort bezugsbereit.

Eigenschaften der Immobilie

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.



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.