



Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten, Sauna und PV-Anlage in Stettin

347,000 €

Baujahr 2001 4 Zimmer ~183 m²

Beschreibung

Reihenmittelhaus mit Garten in ruhiger Lage von Szczecin-Żelechowa

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus bietet auf ca. 183,30 m² Wohnfläche viel Platz für Familien und alle, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Zentrum von Szczecin schätzen. Das Haus befindet sich an einer verkehrsberuhigten Sackgasse in einem angenehmen Viertel mit Einfamilienhäusern.

Grundstück

Das rechteckige, ebene Grundstück umfasst 207 m² und ist vollständig eingezäunt. Vor der Garagenzufahrt steht ein zusätzlicher Stellplatz auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung. Der Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - Helles Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum Garten

- Essbereich
- Offene Küche mit Einbaumöbeln und im Haus verbleibenden Geräten
- Gäste-WC
- Flur und Windfang mit geräumigem Einbauschränk

Eine offene Holzterpe führt in das Obergeschoss.

Obergeschoss - Drei Zimmer, davon zwei mit Einbauschränken

- Großes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, Bidet und WC
- Flur

Untergeschoss - Garage mit ca. 24 m²

- Freizeitbereich mit Sauna und direktem Gartenzugang
- Technikraum mit Heizungsanlage und Waschbereich

Ausstattung und Zustand

Das Haus wurde 2001 in traditioneller Bauweise mit keramischen Mauersteinen errichtet und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Außenwände sind mit 15 cm Graphit-Polystyrol gedämmt. Das Dach ist mit Dachziegeln gedeckt.

Zur Ausstattung gehören Holzfenster, Laminat- und Fliesenböden sowie eine Holzterpe. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit 200-Liter-Speicher oder über den Kamin. Die Warmluftverteilung versorgt den offenen Wohnbereich im Erdgeschoss sowie das Badezimmer und eines der Zimmer im Obergeschoss.

Im Jahr 2020 wurde eine Photovoltaikanlage mit 6,46 kW installiert. Die jährliche Stromerzeugung deckt den laufenden Verbrauch sowie die Warmwasserbereitung über den elektrischen Boiler.

Das Haus verfügt über Stadtwasser, Kanalanschluss, Gasanschluss, Alarmanlage und Gegensprechanlage.

Lage

Żelechowa ist ein ruhiges, etabliertes Wohnviertel im Norden von Szczecin. Das Stadtzentrum ist mit dem Auto in etwa 11 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in rund 25 Minuten erreichbar.

Ein ideales Zuhause für alle, die Privatsphäre, einen eigenen Garten und die Nähe zur Stadt verbinden möchten.

Details

Reihenhaus in Żelechowa

Gepflegtes Reihenhaus in sehr gutem Zustand, Baujahr 2001, auf einem flachen, rechteckigen Grundstück.

- Wohn- und Nutzfläche: **183,30 m²**
- Grundstücksfläche: **207,00 m²**
- 1 Obergeschoss
- Massive Bauweise aus Hohlblocksteinen
- Ziegeldach
- Sehr guter Ausstattungs- und Gebäudezustand

Ausstattung

- Gaszentralheizung und Kamin
- Warmwasser über Gas-Zweikreistherme, elektrischen Durchlauferhitzer und Elektroboiler
- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Küche mit Durchreiche
- Paneelböden
- 1 Badezimmer und 1 separates WC
- Alarmanlage und Gegensprechanlage
- 1 Stellplatz in der Tiefgarage

Eigenschaften der Immobilie

Keller Garten

Stettin

Szczecin to największe miasto w północno-zachodniej Polsce, położone nad Odrą i blisko Zalewu Szczecińskiego. Posiada duży port morski i historyczne Stare Miasto. Warte zobaczenia są średniowieczne Wały Chrobrego nad rzeką z widokiem na port, Stare Miasto z ratuszem oraz liczne muzea (np. Muzeum Narodowe). Chociaż nie leży bezpośrednio nad morzem, czuć tu morski styl dzięki rzece i zalewowi. Klimat jest pod wpływem kontynentalnym, ale latem chłodny dzięki bałtyckim wiatrom.

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.

Jacek Moroz

+49 172 9715341 +48 603 673 603

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.