



Stettin-Kijewo: Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage

286,000 €

Baujahr 1993 6 Zimmer ~327 m²

Beschreibung

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage – Kijewo

Dieses großzügige, freistehende Haus aus dem Jahr 1993 verbindet viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine besonders ruhige Lage in einer von Wald umgebenen Wohnanlage. Mit ca. 285 m² Wohnfläche und 327 m² Gesamtfläche eignet es sich ideal für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage zur Mitarbeiterunterbringung für bis zu 30 Personen.

Das gepflegte Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt umfasst 560 m² und bietet einen großen Rasen sowie zwei Terrassen und drei Balkone.

Raumaufteilung

Erdgeschoss - ursprünglich zwei große Räume mit ca. 40 m² und 35 m², darunter ein Wohnzimmer mit Zugang zur großen Terrasse

- separate Küche mit ca. 15 m², Einbaumöbeln, Elektroherd mit Backofen und Platz für einen großen Esstisch

- Bad mit WC

- Windfang und Treppenhaus

Obergeschoss - zwei großzügige Zimmer mit ca. 45 m² und 16 m²

- eines der Zimmer sowie der Flur mit Zugang zur Terrasse

- großes Bad mit ca. 12 m², Badewanne, Waschbecken, WC und Bidet

Dachgeschoss - ursprünglich offene Fläche von ca. 35 m², derzeit in zwei separate Zimmer unterteilt

- Bad mit ca. 8 m², Badewanne, WC und Waschbecken

- zusätzlicher Dachboden mit ca. 18 m², Dachfenster und Schrägen

Souterrain - separate, vielseitig nutzbare Einheit mit zwei Zimmern

- Aufenthaltsraum mit Barbereich, ca. 22 m²

- Küche mit ca. 16 m²

- Bad mit Dusche, ca. 12 m²

- weiteres Zimmer mit ca. 48 m²

- zwei Kellerräume und Heizungsraum

Derzeit verfügt das Haus über etwa zehn separat abschließbare Zimmer. Die frühere, offenere Raumaufteilung kann durch den Rückbau leichter Trennwände wiederhergestellt werden.

Ausstattung

- Ziegelbauweise, sehr guter Gebäudezustand
- Ziegeldach
- 2024 erneuerte, energieeffiziente Dreifachverglasung
- Gasheizung von Vaillant sowie zusätzlicher Festbrennstoffofen für Holz oder Kohle
- Alarmanlage und einbruchhemmende Rollläden
- städtische Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschlüsse

- zusätzlicher Brunnen mit Hauswasserwerk zur Gartenbewässerung
- Garage mit zwei Stellplätzen
- Kraftstromanschluss 400 V

Lage

Die Immobilie liegt in einer ausgesprochen ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit Einfamilienhäusern, Wald und Park in unmittelbarer Nähe. Spielplatz, Sportplatz und Outdoor-Fitnessbereich sind bequem erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich einer Schnellverbindung ins Stadtzentrum, befinden sich in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Auchan, Carrefour, Kaufland, Castorama, Leroy Merlin und Decathlon sind gut erreichbar. Auch die Anbindung an die S3, A6 Richtung Berlin sowie die Landesstraße 10 Richtung Stargard ist hervorragend.

Details

Freistehendes Haus in Kijewo

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Haus in sehr gutem Zustand im Stadtteil Kijewo. Das 1993 in Massivbauweise aus Ziegeln errichtete Gebäude bietet großzügige Wohnflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

- **Gesamtfläche:** 327 m²
- **Wohnfläche:** 285 m²
- **Grundstücksfläche:** 560 m²
- **Anzahl der Etagen:** 2
- **Grundstück:** rechteckig
- **Baujahr:** 1993
- **Dach:** Ziegeldach
- **Keller:** vorhanden
- **Garage:** für 2 Fahrzeuge

- **Starkstromanschluss:** 400 V
- **Gasanschluss:** vorhanden
- **Garten:** vorhanden

Raumaufteilung

- **Separate Küchen:** ca. 16 m² und 15 m²
- **Bäder:** ca. 12 m², 12 m² und 8 m²
- **Zimmer:** ca. 45 m², 45 m², 35 m², 35 m², 22 m² und 16 m²
- **Balkone:** 3
- **Terrassen:** 2

Eine attraktive Immobilie mit viel Platz für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Eigenschaften der Immobilie

Keller

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.

Karol Kostyrka

+49 151 28452763 +48 603 673 603

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.

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.