



Oberende: Individuelles Einfamilienhaus mit reifem Garten am Waldrand

526,000 €

Baujahr 1997 6 Zimmer ~320 m²

Beschreibung

Individuelles Einfamilienhaus mit reifem Garten am Waldrand in Bezzecze

Dieses freistehende Haus verbindet großzügiges Wohnen, eine individuelle Architektur und eine außergewöhnlich grüne Umgebung. Die 1997 nach einem individuellen Entwurf errichtete Immobilie bietet 272 m² Wohnfläche auf einem 890 m² großen, eigenen Grundstück – mit direktem Zugang zu nahegelegenen Grünflächen und Waldgebiet.

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Das Erdgeschoss mit ca. 215 m² wurde für ein komfortables Familienleben und gesellige Stunden gestaltet. Herzstück ist der helle Hauptwohnbereich mit

Panoramafenster und offener Empore, die sich ideal als Bibliothek oder Lesezone eignet.

Ein zweiter, gemütlicher Salon mit Kamin und direktem Ausgang in den Garten schafft einen ruhigen Rahmen für entspannte Abende. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Arbeitszimmer, eine separate Küche mit Speisekammer, Ankleide, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und Waschküche.

Die integrierte Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Privater Rückzugsbereich im Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, darunter ein Schlafzimmer mit eigenem Bad. Außerdem stehen ein großzügiges Bad, die offene Bibliotheksgalerie sowie eine obere Terrasse zur Verfügung. Insgesamt verfügt das Haus über drei Bäder und drei WCs.

Die klare Aufteilung trennt den privaten Schlafbereich angenehm von den gemeinschaftlichen Wohnräumen.

Garten mit gewachsenem Charakter

Der liebevoll und über Jahre gepflegte Garten ist von altem Baumbestand und vielfältigen Bepflanzungen geprägt. Er bietet viel Privatsphäre und eine natürliche, ruhige Atmosphäre, die bei Neubauten selten zu finden ist.

Von der Liegenschaft besteht ein direkter Zugang in Richtung der umliegenden Grün- und Waldflächen. Gleichzeitig liegen Stettin und die wichtige Infrastruktur bequem erreichbar.

Ausstattung im Überblick

- Freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1997
- 272 m² Wohnfläche, ca. 320 m² Gesamtfläche
- Grundstück: 890 m²
- Individueller Architekturentwurf
- Zwei Salons, davon einer mit Kamin
- Panoramaverglasung und offene Empore/Bibliothek

- Drei Schlafzimmer und Arbeitszimmer
- Drei Bäder sowie drei WCs
- Separate Küche mit Speisekammer
- Ankleide, Wasch- und Hauswirtschaftsraum
- Doppelgarage im Haus
- Zwei Terrassen, insgesamt ca. 15 m²
- Gasheizung und Warmwasserbereitung
- Wände aus keramischen Ziegeln, Zementdachziegel
- Gepflegter, reifer Garten in unmittelbarer Nähe zu Grünflächen

Details

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garten und zwei Terrassen

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, freistehendes Haus aus dem Jahr 1997 auf einem rechteckigen Eigentumsgrundstück von **890 m²**.

- Gesamtfläche: **320 m²**
- Wohnfläche: **272 m²**
- Grundstück: **890 m²**
- Zustand des Gebäudes: **sehr gut**
- Ausstattungsstandard: **gut**
- Anzahl der Etagen: **1**
- Massive Bauweise aus keramischem Ziegel

- Dacheindeckung mit Dachziegeln

Das Haus verfügt über eine separate Küche, **3 Badezimmer**, **3 WC**, einen Kamin, eine Garderobe sowie einen Garten. Zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von **15 m²** bieten zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein Gasanschluss, Starkstromanschluss (400 V), Monitoring sowie eine Garage mit **2 Stellplätzen**.

Eigenschaften der Immobilie

Oberende

Bezrzecze is a village west of Szczecin, close to the city boundary. It is a growing village with new development, popular among Szczecin residents looking for a home away from the centre. It offers a peaceful setting and easy access to recreational areas.

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.