



## Großzügiges 7-Zimmer-Reihenhaus mit Garage und Garten in ruhiger Lage von Stettin

**324,000 €**

Baujahr 2005    7 Zimmer    ~260 m<sup>2</sup>

### Beschreibung

#### Reihenhaus mit 7 Zimmern in ruhiger Lage von Szczecin-Żelechowa

Dieses großzügige, 2005 in traditioneller Massivbauweise errichtete Reihenhaus bietet viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine flexible Nutzung mit attraktiven Investitionsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet mit überwiegend niedriger Einfamilienhausbebauung.

**Flächen und Grundstück** - Gesamtfläche: 259,54 m<sup>2</sup>

- Wohnfläche: 240,00 m<sup>2</sup>

- Grundstück: 244,00 m<sup>2</sup>

- 7 Zimmer
- 3 Ebenen, voll unterkellert
- Grundstück in Eigentum, rechteckig und eben

## Ausstattung

Das Haus verfügt über ein gedämmtes Satteldach mit Holzkonstruktion und Zementdachziegeln. Die Fenster sind aus Kunststoff, die Innentüren aus Holz gefertigt.

Im Eingangsbereich, Wohnzimmer und in der separaten Küche sorgen hochwertige Granitfliesen für eine elegante und pflegeleichte Atmosphäre. Das Badezimmer ist ebenfalls mit Granitverkleidungen an den Wänden sowie Granitfliesen am Boden ausgestattet. In den weiteren Räumen der oberen Etagen wurden Laminatböden verlegt. Die Wände sind glatt verputzt und gestrichen.

Zur Ausstattung gehören: - Gaszentralheizung und Gas-Kombitherme für Warmwasser

- Städtische Wasser- und Kanalisation
- Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss
- Garage im Gebäude mit einem Stellplatz
- Separates WC
- Terrasse und kleiner Garten zur individuellen Gestaltung
- Schmiedeeiserne Metallumzäunung
- Teilmöblierung und vorhandene Ausstattung inklusive

Der gepflegte Gebäudezustand bietet eine ideale Grundlage für eine persönliche Auffrischung und individuelle Einrichtung.

## Lage

Żelechowa ist ein beliebter, ruhiger Stadtteil von Szczecin. Die Lage verbindet entspanntes Wohnen abseits des Stadtlärms mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur. Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Eine attraktive Immobilie für alle, die Raum, Komfort und ein ruhiges Zuhause mit guter Erreichbarkeit schätzen.

## Details

### Reihenhaus in Żelechowa

Zum Verkauf steht ein geräumiges Reihenhaus in guter Lage im Stadtteil Żelechowa.

- **Gesamtfläche:** 259,54 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** 240,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** 244,00 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** Eigentum, flach und rechteckig
- **Baujahr:** 2005
- **Etagen:** 3
- **Gebäudezustand:** gut, renovierungsbedürftig
- **Bauweise:** Ziegel
- **Dacheindeckung:** Dachziegel

Das Haus verfügt über eine separate Küche, ein WC sowie Kunststofffenster. Eine Garage befindet sich direkt im Gebäude und bietet Platz für ein Fahrzeug.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasserversorgung über eine Gastherme mit zwei Kreisläufen. Das Gebäude ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Die Lage bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## Eigenschaften der Immobilie

Keller    Garten

## Stettin

Szczecin es la ciudad más grande del noroeste de Polonia, situada junto al río Oder y cerca de la laguna de Szczecin. Cuenta con un gran puerto marítimo y un casco antiguo histórico. Merece la pena visitar el malecón medieval de Chrobry junto al río, con vistas al puerto, el casco antiguo con su ayuntamiento y numerosos museos (como el Museo Nacional). Aunque no está directamente junto al mar, aquí se percibe un ambiente marítimo gracias al río y la laguna. El clima tiene influencias continentales, pero es fresco en verano gracias a los vientos bálticos.

## 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.