



Stilvolles Einfamilienhaus mit Keller, Garage und Terrasse in Stettin-Dąbie

318,000 €

Baujahr 1930 6 Zimmer ~240 m²

Beschreibung

Stilvolles, freistehendes Haus mit Keller in Dąbie

Dieses großzügige, freistehende Backsteinhaus aus dem Jahr 1930 befindet sich auf einem 389 m² großen Eigentumsgrundstück in Dąbie, nahe Strand und Grundschule Nr. 71. Das Haus wurde umfassend modernisiert und verbindet den Charakter eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Wohnfläche: ca. 200 m²

Gesamtfläche: über 240 m²

Grundstück: 389 m²

Badezimmer: 2

Garage: 1 Stellplatz im Gebäude

Keller: voll unterkellert

Modernisierung & Ausstattung

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem Dämmungen, Fassade, Dach, Elektro- sowie Wasser- und Abwasserinstallationen erneuert. Die Fenster wurden ausgetauscht; im Erdgeschoss sind einbruchhemmende Rollläden vorhanden, teilweise fernbedienbar.

Die hochwertige Einbauküche ist mit Kühlschrank inklusive Eiswürfelspender und gefiltertem Wasseranschluss, Induktionskochfeld, Backofen und Mikrowelle ausgestattet.

Der Wohn- und Essbereich mit Kamin öffnet sich zu einer großen, überdachten Terrasse. Diese bietet Platz für einen Esstisch, eine Hängesessel-Schaukel und eine großzügige Lounge-Ecke. Über eine Treppe besteht direkter Zugang zum Garten.

Raumangebot

Im Haus erwartet Sie unter anderem ein privater Schlafbereich mit Ankleide und Abstellraum. Der trockene Keller bietet vielseitige, teils auch wohnlich nutzbare Räume:

- Fitnessraum
- Heizungsraum
- Waschküche
- Abstellraum
- Zugang zum Garten
- Garage mit elektrischem Tor

Heizung & Technik

- Gasheizung
- Kamin im Wohnbereich mit Warmluftverteilung in die Räume im Obergeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Heizkörper im Keller mit separatem Kreislauf, im Obergeschoss und Dachgeschoss

- Photovoltaikanlage – eine gute Grundlage für eine mögliche spätere Ergänzung, beispielsweise durch eine Wärmepumpe

Die massiven Ziegelwände, die gedämmte Fassade und das engobierte Keramikziegeldach sorgen für eine solide Bauqualität. Ein Teil der Fassade kann noch gestrichen bzw. gereinigt werden.

Grundstück & Außenbereich

Die Zufahrt führt direkt von der Straße zur Garage. Zusätzlich steht ein weiteres Tor zur Verfügung – ideal für Wohnwagen, Boot, Motorräder oder ein weiteres Fahrzeug.

Der rechte Grundstücksbereich lädt zum Entspannen ein: mit großer Gartenlaube, zusätzlicher Pergola, Terrassenzugang sowie einem überdachten Bereich unter der Terrasse mit Zugang zum Keller. Hinter dem Gebäude bietet sich weitere Fläche für einen Gemüsegarten oder einen Pool.

Hinweis

Das Haus benötigt eine Auffrischung. Innentüren und Zargen, Fensterbänke sowie einzelne Laminatbereiche sollten erneuert werden. Holzsockelleisten sind bereits vorhanden und können montiert werden.

Lage

Dąbie bietet eine angenehme Verbindung aus Ruhe, Freizeitmöglichkeiten und guter Verkehrsanbindung:

- Radweg nach Lubczyna: ca. 7 Minuten
- Strand: ca. 10 Minuten zu Fuß
- Grundschule Nr. 71: ca. 5 Minuten
- Freizeitbereich mit Fitnessangeboten, Spielplätzen und Park: ca. 4 Minuten
- Buslinien 77, 72 und C: Zentrum in ca. 15–20 Minuten
- Bahnhof: ca. 7 Minuten mit dem Auto

Laufende Kosten

Gasverbrauch inklusive Heizung und Warmwasser: im Winter bei etwa -20 °C maximal ca. €343 monatlich (PLN 1.500), im Sommer ca. €34 monatlich (PLN 150).

Müllentsorgung: ca. €62 je zwei Monate (PLN 270).

Details

Freistehendes Einfamilienhaus in Dąbie

- **Gesamtfläche:** 240,00 m²
- **Wohnfläche:** 200,00 m²
- **Grundstücksfläche:** 389,00 m²
- **Grundstück:** Eigentum
- **Baujahr:** 1930
- **Bauweise:** Ziegel
- **Zustand / Ausstattung:** sehr gut

- **Hausart:** freistehendes Haus
- **Etagen:** 1
- **Badezimmer:** 2
- **Keller:** vorhanden
- **Garage:** 1 Garagenstellplatz

Eine gepflegte Immobilie mit großzügiger Wohnfläche und eigenem Grundstück in attraktiver Lage im Stadtteil Dąbie.

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.

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.